

VILLE DE COGNAC (CHARENTE)

EXTRAIT

du registre des délibérations du Conseil Municipal

séance du 16 décembre 2010

Conseillers en exercice :	33
présents :	30
pouvoirs :	2
votants :	32
abstentions :	7
voix pour :	25
voix contre :	0

Aujourd'hui jeudi 16 décembre 2010 à 18 heures 30, en vertu de la convocation du 10 décembre 2010, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Cognac se sont réunis dans la salle ordinaire de leurs séances à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de Monsieur Michel GOURINCHAS, Maire.

ETAIENT PRESENTS

M. Michel GOURINCHAS – M. Patrick SEDLACEK - Mme Nathalie LACROIX – M. Jean-François HEROUARD - Melle Marianne REYNAUD – Mme Michelle LE FLOCH – M. Gérard JOUANNET – Mme Françoise MANDEAU – M. Romuald CARRY – M. Claude GUINET - M. Jean-Marie MASSON – M. Bernard CHAMBAUDRY - Mme Sylvie MAMET - M. Gérard DELIGNE - Mme Maud POURQUIER - M. Patrick BOMPOINT – Mme Marie-Paule ANCELIN - Mme Marie-Laure CANO - M. Simon CLAVURIER - Mme Annie-Claude POIRAT – M. Gilles LE MOINE – Mme Dominique CHARMENSAT – M. Jean-François VALEGEAS - M. Jérôme MOUHOT – Mme Jeanine PROVOST – Mme Emilie RICHAUD - M. Noël BELLIOU – Mme Dominique HALLEY - M. Michel JAYAT - Mme Maryvonne LAURENT -

ETAIENT EXCUSES

M. Serge LEBRETON (donne pouvoir à M. Simon CLAVURIER) – Melle Brigitte BONNEAU (donne pouvoir à Mme Sylvie MAMET) -

ETAIT ABSENTE

Mme Adjoua KOUAME -

Melle Marianne REYNAUD est nommée secrétaire de séance.

SITE MONNET

N°177

AVENANT N°3 AU COMPROMIS DE VENTE

La Ville de Cognac et la Société TERRIADE ont signé un compromis de vente relatif au site Monnet, qui a fait ensuite l'objet d'avenants, en vue de la réalisation d'une opération, comportant notamment une résidence de tourisme.

Compte tenu de nouveaux éléments :

► l'association de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et de l'Architecte du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) dans la mise au point des projets intérieurs notamment pour le Chai Cathédrale,

► l'implication d'un nouvel acteur dans le projet, à savoir la Communauté de Communes de Cognac,

il s'avère nécessaire de procéder par avenant à un ajustement du calendrier, tel que présenté ci-dessous :

Action	Nouvelle date	Date initiale (après avenant n°2)
Dépôt du permis de construire	Au plus tard le 30/04/2011	Au plus tard le 31/12/2010
Obtention des permis	Au plus tard le 31/12/2011	Au plus tard le 31/08/2011
Demande de prêt par l'opérateur	Au plus tard le 29/02/2012	Au plus tard le 30/10/2011
Obtention du prêt – cautionnement bancaire	Au plus tard le 30/06/2012	Au plus tard le 28/02/2012
Engagement des travaux de VRD primaires (au lieu de réalisation)	Au plus tard le 30/09/2012	Au plus tard le 31/07/2012
Signature de l'acte authentique	Inchangé	Au plus tard le 30/09/2012

Par ailleurs, l'avenant a pour vocation d'apporter deux précisions :

- sur le contenu de la première tranche,
- sur la destination de l'ouvrage.

Il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant, reprenant ces nouvelles conditions et joint en annexe, avec la Société TERRIADE.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et par 25 voix pour et 7 abstentions (*Cognac de toutes nos forces*),

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le projet d'avenant n°3 joint en annexe.

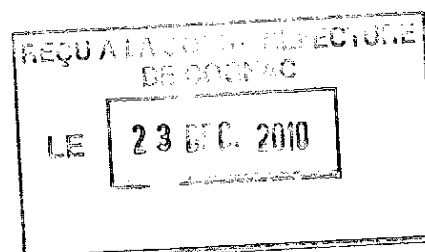
FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour Le Maire absent,
Le Maire Adjoint délégué,



Patrick SEDLACEK

Le Maire, certifie que la présente délibération est exécutoire de plein droit.
Transmise au Représentant de l'Etat et publiée à la date du visa. (art.L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)



projet

NUMERO DU DOSSIER : 17577
NATURE : Avenant n° 3
DATE :
REFERENCES : IBT GB

ENTRE LES SOUSSIGNES

La COMMUNE DE COGNAC Département de la Charente, identifiée sous le numéro SIREN 211 601 026.

Et :

La Société dénommée SAS TERRIADE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à PARIS (16^{ème} arrondissement) 83 Rue Michel-Ange identifiée sous le numéro SIREN 5121778468 RCS PARIS.

PRESENCE – REPRESENTATION

La COMMUNE DE COGNAC est ici représentée par Monsieur Michel GOURINCHAS, en sa qualité de Maire de ladite Commune et spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal en date à COGNAC du 2010 dont un extrait certifié conforme revêtu de la mention de dépôt à la sous-préfecture de COGNAC le 2010, est demeuré annexé aux présentes

La Société dénommée SAS TERRIADE est ici représentée par :
M 2010 domicilié en cette qualité en l'Office Notarial sis à COGNAC (Charente) 92 rue Aristide Briand

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Yves PIERRE en sa qualité de Président de ladite Société, domicilié en cette qualité à PARIS (16^{ème}) 83 rue Michel Ange, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PORNIC le 2010, annexée aux présentes.

Ledit Monsieur Jean-Yves PIERRE, ayant lui-même agi dans lesdits pouvoirs en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés en date du 2010, dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé aux présentes

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 novembre 2009, la Commune de COGNAC s'est engagée à vendre la Société SAS TERRIADE, qui a accepté, avec faculté de substitution,

Sur la commune de COGNAC (Charente) Avenue Paul Firino Martell et Rue Basse Saint Martin .

Un ensemble immobilier bâti et non bâti, compris entre l'Avenue Paul Firino Martell où il porte les numéros 50 et 52 et la Rue Basse Saint Martin où il porte le numéro 30, consistant en :

- portail et porche d'entrée,
- hôtel particulier à droite de l'axe d'entrée, dit "bâtiment de direction" élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages
- un bâtiment annexe du précédent comprenant un rez-de-chaussée et un étage à usage de laboratoire avec bureau et sanitaire
- un corps de bâtiment à usage administratif bloquant à l'ouest l'allée centrale élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage
- grands chais de part et d'autre de l'allée centrale
- bâtiment anciennement à usage de tonnellerie édifié en rez-de-chaussée
- petits chais au nord et au sud
- bâtiment dit de "Réfrigération"
- bâtiment en dénivelé avec pignon ouest sur la rue Basse Saint Martin, dit "chai Cathédrale"
- bâtiment d'un rez-de-chaussée et un étage ouvrant par une cour de niveau sur la rue Basse Saint Martin, à l'ouest, anciennement à usage de conditionnement

Le tout entouré ou séparé par de vastes cours

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BL	79	50 Avenue Paul Firino Martell		22	54
BL	80	Avenue Paul Firino Martell		01	73
BL	83	30 Rue Basse Saint Martin			64
BL	331	52 Avenue Paul Firino Martell	2	24	63
Contenance totale			2	49	54

Et un vaste terrain séparé de l'ensemble immobilier précédent, par la rue Basse Saint Martin, où il porte le numéro 29, identifiée au plan sous la lettre B, sur lequel existe un bâtiment à usage de réserve et de stockage cadastrée section BL, n° 352 pour partie, pour une contenance à déterminer après cession au profit

de la Société MARTELL, de la partie de ladite parcelle située dans le périmètre "SEVESO".

Ont été également comprises à la présente vente, les parcelles suivantes :

-Section BL 342 pour 30a 60ca et 77 pour 8a 95ca environ, figurant sous la lettre D au plan ci-joint.

-Une partie de la parcelle figurant sous la lettre C au plan ci-joint cadastrée section BL n° 353 pour partie, pour une contenance à définir.

-La partie de la rue Basse Saint-Martin située entre les parcelles B et C à l'ouest et E à l'est pour une contenance d'environ 7a 50ca, tel que matérialisé sur le plan ci-joint

Etant précisé :

-Que la parcelle BL 342 appartient actuellement à la Société MARTELL et la parcelle BL 77 à la Société ARB qui les céderont à la Ville de COGNAC préalablement à la vente à intervenir au profit de l'ACQUEREUR.

-Que la parcelle BL 353 appartient actuellement à la Communauté de Communes qui la cèdera à la Ville de COGNAC, préalablement à la vente à intervenir au profit de l'ACQUEREUR.

- Que la partie de la rue Basse Saint Martin ne pourra être vendue qu'à l'issue de la procédure de déclassement.

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu à l'exception de 21 foudres se trouvant dans le chai cathédral.

L'hôtel particulier situé à droite de l'entrée est actuellement loué à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE COGNAC, laquelle aura quitté les lieux pour la signature de l'acte authentique.

Cette vente si elle se réalise est prévue moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (1.842.500,00 €) qui a été stipulé payable au plus tard, au jour de la signature de l'acte authentique en une seule fois le 1^{er} octobre 2011 suivant acte authentique à recevoir par Maître Isabelle BRAASTAD TIFFON, notaire à COGNAC avec la participation de Maître Bruno ISAIA notaire à PORNIC.

Cette vente a été soumise à différentes conditions suspensives, que les parties dispensent de rapporter en totalité, à l'exception celles-ci-après faisant l'objet des présentes :

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le 1^{er} décembre 2009

Ce contrat le liant avec un investisseur-opérateur devra correspondre aux clauses suivantes :

- respect du projet architectural, l'ACQUEREUR doit respecter le cahier des charges défini par le vendeur*
- obtention d'un prêt par l'investisseur-opérateur d'un montant de 44.000.000 d'euros (QUARANTE QUATRE MILLIONS D'EUROS)*

Au taux de 5.5%

Pour une durée de cinq ans,

Et dont la demande doit être faite dans un délai de 60 jours à compter de la date de délivrance du Permis de Construire et au plus tard le 1^{er} février 2011

L'Acquéreur s'engage à produire au Vendeur une attestation de dépôt faite par l'investisseur-opérateur dans le délai imparti.

Le prêt doit être obtenu dans les 120 jours suivants et au plus tard le 1^{er} juin 2011

Cet investisseur-opérateur devra produire également, au 1^{er} juin 2011, un cautionnement bancaire garantissant le parfait achèvement des différentes composantes du projet.

L'Acquéreur s'oblige à en tenir informé le Vendeur dès l'obtention du prêt et du cautionnement bancaire par l'investisseur-opérateur.

Ledit contrat sera soumis à la perception d'une aide à l'investissement privé :

AIDE A L'INVESTISSEMENT PRIVE

Le contrat liant l'ACQUEREUR aux présentes avec l'investisseur-opérateur devra soumettre la réalisation du projet à la perception d'une aide à l'investissement privé afin que l'investisseur-opérateur final puisse bénéficier d'un niveau d'aide à l'investissement privé tendant vers le maximum mobilisable, qui ne pourra pas être inférieur à 400.000 euros (QUATRE CENTS MILLE EUROS), dans le cadre des aides compatibles d'un montant limité (ACML) instituées dans le cadre du plan de relance. Ce régime temporaire permet d'accorder à une entreprise, jusqu'au 31 décembre 2010, des aides publiques dans la limite de 500.000 euros (CINQ CENTS MILLE EUROS).

L'Acquéreur s'oblige à en justifier auprès du vendeur au plus tard le 30 décembre 2010.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

URBANISME

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

- Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de modifier notablement la configuration du site ou le proche*

environnement de l'ensemble immobilier, de le déprécier gravement ou de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner,

- Que le règlement d'urbanisme correspondant à l'ensemble immobilier puisse être modifié afin de pouvoir accueillir effectivement le projet pour lequel la vente est envisagée, c'est-à-dire la création d'une résidence de tourisme, d'habitat et de services, d'activités de loisirs

Il est fait observer que le Plan d'Occupation des Sols doit être modifié et que l'ensemble immobilier sera englobé dans une zone ZPPAUP, tel que relaté au cahier des charges ci-annexé.

Le VENDEUR s'engage à communiquer à l'ACQUEREUR dès qu'elle sera opposable, la réglementation correspondante

Il est précisé à toutes fins utiles que la parcelle cadastrée section BL n° 352 et celle portant la mention C au plan sont concernées par la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Que la Ville de COGNAC devienne effectivement propriétaire pour pouvoir les rétrocéder, des parcelles cadastrées numéros 342, 77 et 353.

- Que le PLAN D'OCCUPATION DES SOLS soit modifié afin que les parcelles B, C et D soient entièrement incluses dans la zone UB.

- Que la partie de voie devant être cédée soit effectivement déclassée.

- Que le sol des immeubles vendus ne contienne aucune pollution. A cet égard le VENDEUR s'engage expressément à diligenter un audit de pollution du sol.

- Que le projet élaboré par l'ACQUEREUR réponde au cahier des charges et soit soumis exclusivement aux normes de la législation sur le handicap applicables au jour du dépôt de permis de construire.

DROITS RÉELS - HYPOTHÈQUES

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.

- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Respect du cahier des charges :

Que l'ACQUEREUR respecte le cahier des charges élaboré par le VENDEUR et annexé aux présentes. L'ACQUEREUR devra donc fournir au VENDEUR au plus tard le 15 décembre 2009, une présentation du projet envisagé sur l'ensemble immobilier. Le VENDEUR devra valider les données architecturales du projet dans un délai maximum de deux mois à compter de sa présentation par l'ACQUEREUR. La validation administrative de ce projet

pourra faire l'objet de négociations, dans la limite du cahier des charges ci-annexé. Enfin, l'ACQUEREUR fournira un macro-plan et un schéma directeur portant sur l'ensemble du site, le plan masse du projet, et une étude de faisabilité, dans un délai maximum de quatre mois après la validation des données architecturales par le VENDEUR, au plus tard le 15 juin 2010.

Le vendeur n'est pas le seul interlocuteur pour valider les données architecturales, l'Architecte des Bâtiments de France devra également émettre un avis de principe.

OBTENTION D'UN PERMIS DE DÉMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de :

- a) *l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le 1^{er} décembre 2010. Etant précisé que le bâtiment (chais technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démoli par le VENDEUR et à ses frais, avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.*
- b) *de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le 1^{er} décembre 2010 d'un permis de construire autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 25.000m².*

L'ACQUEREUR s'engage à déposer l'ensemble des demandes de permis de démolir au plus tard le 1^{er} avril 2010 ; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

c) de l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR s'engage à afficher sur le site dans les dix jours francs suivant leur délivrance les mentions du permis tel que prévu à l'article R 424-15 du code de l'urbanisme.

Tout dépassement par l'ACQUEREUR de l'un ou l'autre de ces délais étant considéré, si le VENDEUR le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive.

Le vendeur ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, l'ACQUEREUR resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être

rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

La présente condition étant stipulée au bénéfice exclusif de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra y renoncer si bon lui semble.

- c) *Transfert du permis de construire : l'ACQUEREUR s'oblige à faire transférer le permis de construire purgé de tout recours au nom de l'investisseur-opérateur.*

ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU SOL

Si l'étude du sol diligentée par l'ACQUEREUR dans le délai de deux mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, l'ACQUEREUR aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

2°) Aux termes d'un avenant sous seing privé en date des 10 et 15 février 2010, les parties soussignées ont convenu d'un commun accord entre elles de modifier les dates initialement prévues sous le titre « CONDITIONS SUSPENSIVES » en ce qu'elles concernent l'ACQUEREUR, de la manière ci-après :

1) Au lieu de lire :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le 1^{er} décembre 2009

Il y a lieu de lire :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le 28 février 2010

2) Au lieu de lire sous le paragraphe :

Respect du cahier des charges :

Que l'ACQUEREUR respecte le cahier des charges élaboré par le VENDEUR et annexé aux présentes. L'ACQUEREUR devra donc fournir au VENDEUR au plus tard le 15 décembre 2009, une présentation du projet envisagé sur l'ensemble immobilier. Le VENDEUR devra valider les données architecturales du projet dans un délai maximum de deux mois à compter de sa présentation par l'ACQUEREUR. La validation administrative de ce projet pourra faire l'objet de négociations, dans la limite du cahier des charges ci-annexé. Enfin, l'ACQUEREUR fournira un macro-plan et un schéma directeur portant sur l'ensemble du site, le plan masse du projet, et une étude de faisabilité,

dans un délai maximum de quatre mois après la validation des données architecturales par le VENDEUR, au plus tard le 15 juin 2010.

Le vendeur n'est pas le seul interlocuteur pour valider les données architecturales, l'Architecte des Bâtiments de France devra également émettre un avis de principe.

Il y a lieu de lire :

Respect du cahier des charges :

Que l'ACQUEREUR respecte le cahier des charges élaboré par le VENDEUR et annexé aux présentes. L'ACQUEREUR devra donc fournir au VENDEUR au plus tard le 28 février 2010, une présentation du projet envisagé sur l'ensemble immobilier. Le VENDEUR devra valider les données architecturales du projet dans un délai maximum de deux mois à compter de sa présentation par l'ACQUEREUR. La validation administrative de ce projet pourra faire l'objet de négociations, dans la limite du cahier des charges ci-annexé. Enfin, l'ACQUEREUR fournira un macro-plan et un schéma directeur portant sur l'ensemble du site, le plan masse du projet, et une étude de faisabilité, dans un délai maximum de quatre mois après la validation des données architecturales par le VENDEUR, au plus tard le 30 juin 2010.

Le vendeur n'est pas le seul interlocuteur pour valider les données architecturales, l'Architecte des Bâtiments de France devra également émettre un avis de principe.

3) Au lieu de lire sous le paragraphe :

OBTENTION D'UN PERMIS DE DÉMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de :

- d) l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le 1^{er} décembre 2010. Etant précisé que le bâtiment (chais technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démolie par le VENDEUR et à ses frais, avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.
- e) de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le 1^{er} décembre 2010 d'un permis de construire autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 25.000m².

L'ACQUEREUR s'engage à déposer l'ensemble des demandes de permis de démolir au plus tard le 1^{er} avril 2010 ; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

Il y a lieu de lire :

OBTENTION D'UN PERMIS DE DÉMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de :

- f) *l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le 1^{er} janvier 2011. Etant précisé que le bâtiment (chais technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démoli par le VENDEUR et à ses frais, avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.*
- g) *de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le 1^{er} janvier 2011 d'un permis de construire autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 25.000m2.*

L'ACQUEREUR s'engage à déposer l'ensemble des demandes de permis de démolir et de construire au plus tard le 30 juillet 2010 ; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

Tout le reste sans novation ni changement.

3°) Aux termes d'un avenant sous seing privé en date du 26 août 2010, les parties soussignées ont convenu d'un commun accord entre elles de modifier les conditions de leurs engagements de la manière ci-après rappelée :

Au lieu de lire : sous le paragraphe « PRIX-PAIEMENT DU PRIX »

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de UN MILLION HUIT CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (1.842.500,00 €)

Ce prix sera payable de la manière suivante :

Au plus tard, au jour de la signature de l'acte authentique en une seule fois le 1^{er} octobre 2011.

Il y a lieu de lire :

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de UN MILLION HUIT CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (1.842.500,00 €)

Ce prix sera payable de la manière suivante :

Au plus tard, au jour de la signature de l'acte authentique en une seule fois le 30 septembre 2012.

Au lieu de lire sous le paragraphe :

RÉGIME FISCAL

L'ACQUEREUR demande, en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts, à bénéficier de la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 %.

Il déclare à cet effet :

- que cette acquisition constitue pour lui une opération relevant du régime spécial des achats en vue de la revente et n'entre pas dans le champ d'application de la TVA ;

- qu'il se conforme aux obligations particulières résultant des dispositions de l'article 290 de ce code ;

- qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du même code, ayant effectué la déclaration d'existence auprès du centre de formalités des entreprises de PARIS 16^{ème}, 12 rue Georges Sand.

- qu'il tient le répertoire prescrit par ledit article ;

- et que l'immeuble acquis est destiné par lui à être revendu dans le délai maximum de quatre ans à compter de ce jour ; ce délai étant ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des conséquences financières pouvant résulter du défaut de revente dans le délai imparti des biens faisant l'objet de la présente vente.

En outre et pour ordre, en cas d'exigibilité des droits,

L'ACQUEREUR déclare que les biens acquis sont destinés à un usage commercial. Le BIEN objet des présentes étant achevé depuis plus de cinq ans, la mutation objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de COGNAC.

Il y a lieu de lire :

RÉGIME FISCAL

L'ACQUEREUR demande, en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts, à bénéficier de la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 %.

Il déclare à cet effet :

- que cette acquisition constitue pour lui une opération relevant du régime spécial des achats en vue de la revente.

- qu'il se conforme aux obligations particulières résultant des dispositions de l'article 290 de ce code ;

- qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du même code, ayant effectué la déclaration d'existence auprès du centre de formalités des entreprises de PARIS 16^{ème}, 12 rue Georges Sand.

- qu'il tient le répertoire prescrit par ledit article ;

- et que l'immeuble acquis est destiné par lui à être revendu dans le délai maximum de quatre ans à compter de ce jour ; ce délai étant ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des conséquences financières pouvant résulter du défaut de revente dans le délai imparti des biens faisant l'objet de la présente vente.

En outre et pour ordre, en cas d'exigibilité des droits,

L'ACQUEREUR déclare que les biens acquis sont destinés à un usage commercial.

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant achevé depuis plus de cinq ans, la mutation objet des présentes n'entre pas de son chef dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de COGNAC.

Au lieu de lire sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES »

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le 1^{er} décembre 2009

Ce contrat le liant avec un investisseur-opérateur devra correspondre aux clauses suivantes :

- respect du projet architectural de l'ACQUEREUR doit respecter le cahier des charges défini par le vendeur

- obtention d'un prêt par l'investisseur-opérateur d'un montant de 44.000.000 d'euros (QUARANTE QUATRE MILLIONS D'EUROS)

Au taux de 5.5%

Pour une durée de cinq ans,

Et dont la demande doit être faite dans un délai de 60 jours à compter de la date de délivrance du Permis de Construire et au plus tard le 1^{er} février 2011

L'Acquéreur s'engage à produire au Vendeur une attestation de dépôt faite par l'investisseur-opérateur dans le délai imparti.

Le prêt doit être obtenu dans les 120 jours suivants et au plus tard le 1^{er} juin 2011

Cet investisseur-opérateur devra produire également, au 1^{er} juin 2011, un cautionnement bancaire garantissant le parfait achèvement des différentes composantes du projet.

L'Acquéreur s'oblige à en tenir informé le Vendeur dès l'obtention du prêt et du cautionnement bancaire par l'investisseur-opérateur.

Ledit contrat sera soumis à la perception d'une aide à l'investissement privé :

Il y a lieu de lire :

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le **28 février 2010**

Ce contrat le liant avec un investisseur-opérateur devra correspondre aux clauses suivantes :

- 1) - respect du projet architectural : l'ACQUEREUR doit respecter le cahier des charges défini par le vendeur
- 2) - Etablissement d'un contrat entre la Société TERRIADE et la Société SAS CELA Holding ayant son siège avenue des Hauts de Canet 66140 CANET en Roussillon, autorisant la SAS CELA à déposer les Permis de Démolir et de Construire pour le compte de la société TERRIADE et ce avant le 31 décembre 2010.
- 3) - obtention d'un prêt par l'investisseur-opérateur d'un montant de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000,00 €)
 Au taux de 5,5 %
 Pour une durée de dix ans

Et dont la demande doit être faite dans un délai de 60 jours à compter de la date de délivrance du Permis de Construire et au plus tard le **30 octobre 2011**.

L'Acquéreur s'engage à produire au Vendeur une attestation de dépôt faite par l'investisseur-opérateur dans le délai imparti.

Le prêt doit être obtenu dans les 120 jours suivants et au plus tard le **28 février 2012**.

Cet investisseur-opérateur devra produire également, au **28 février 2012**, un cautionnement bancaire garantissant le parfait achèvement des différentes composantes du projet.

L'Acquéreur s'oblige à en tenir informé le Vendeur dès l'obtention du prêt et du cautionnement bancaire par l'investisseur-opérateur.

Ledit contrat sera soumis à la perception d'une aide à l'investissement privé :

Au lieu de lire sous le paragraphe « AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES » :

URBANISME

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

- *Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de modifier notablement la configuration du site ou le proche environnement de l'ensemble immobilier, de le déprécier gravement ou de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner,*
- *Que le règlement d'urbanisme correspondant à l'ensemble immobilier puisse être modifié afin de pouvoir accueillir effectivement le projet pour lequel la vente est envisagée, c'est-à-dire la création d'une résidence de tourisme, d'habitat et de services, d'activités de loisirs*

Il est fait observer que le Plan d'Occupation des Sols doit être modifié et que l'ensemble immobilier sera englobé dans une zone ZPPAUP, tel que relaté au cahier des charges ci-annexé.

Le VENDEUR s'engage à communiquer à l'ACQUEREUR dès qu'elle sera opposable, la réglementation correspondante

Il y a lieu de lire :

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

URBANISME

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

- *Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de modifier notablement la configuration du site ou le proche environnement de l'ensemble immobilier, de le déprécier gravement ou de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner,*
- *Que le règlement d'urbanisme correspondant à l'ensemble immobilier puisse être modifié afin de pouvoir accueillir effectivement le projet pour lequel la vente est envisagée, c'est-à-dire la création d'une résidence de tourisme, d'habitat et de services, d'activités de loisirs*
- *Que le conseil municipal de la ville de Cognac n'adopte pas la délibération de la mise en place du ZPPAUP avant le 1^{er} septembre 2011, sauf accord entre les parties, et en cas d'anticipation de cette date, le VENDEUR s'engage à rembourser à l'opérateur les frais engagés dans la mesure où ce serait un facteur de refus d'obtention du permis de construire.*

Au lieu de lire sous le paragraphe :

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de :

- a) *l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le 1^{er} janvier 2011. Etant précisé que le bâtiment (chai technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démolie par le VENDEUR et à ses frais, avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.*
- b) *de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le 1^{er} janvier 2011 d'un permis de construire autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 25.000m².*

L'ACQUEREUR s'engage à déposer l'ensemble des demandes de permis de démolir et de construire au plus tard le 30 juillet 2011 ; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

Il y a lieu de lire :

OBTENTION D'UN PERMIS DE DÉMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans le cadre de son projet, la Société TERRIADE propose d'effectuer les aménagements en trois (3) tranches conditionnées elles-mêmes à l'obtention de trois (3) permis de construire et de démolir.

Les présentes sont soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR du permis de démolir et du permis de construire pour la première tranche de travaux uniquement (représentant une surface minimum aménagée de 8.500 mètres carrés) consistant en :

- Aménagement en résidence de tourisme des chais A et B.
- Remise en état propre des chais extérieurs A' et B'.
- Aménagement du chai cathédrale des bâtiments administratifs figurant sous la lettre « E » du plan.
- Mise en sécurité de la tonnellerie et du bâtiment en mauvais état sous la lettre « D » du plan.
- Aménagement d'espaces verts et place de parking à l'emplacement figurant sous la lettre « C » du plan.

Soit :

- a) l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le **31 août 2011**. Etant précisé que le bâtiment (chai technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démolie par le VENDEUR et à ses frais,

avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.

- b) de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le 31 août 2011 d'un permis de construire valant division autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 8.500 mètres carrés.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer les demandes de permis de démolir et de construire au plus tard le 31 décembre 2010; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

Au lieu de lire sous le paragraphe suivant :

CONDITIONS DE TRAVAUX :

VRD « PRIMAIRES »

Les présentes sont convenues sous la condition que le VENDEUR, avant la signature de l'acte authentique, s'engage à réaliser et à financer les VRD « primaires » (raccordement au réseau d'eaux usées, réseaux primaires et réseaux fluides des concessionnaires, notamment la défense incendie) en conformité avec le projet validé (eau, électricité, téléphonie, câble), au pied des constructions des bâtiments qui seront rénovés ou construits par l'investisseur-opérateur final en conformité avec le projet validé. Le VENDEUR veillera au renforcement des sols au-dessus des réseaux afin qu'ils ne subissent pas de détériorations lors de la réalisation du chantier de rénovation.

Egalement, que le VENDEUR réalise, entre le chai Monnet et la Charente, un parking public éclairé et paysagé d'au moins 200 places de parking et 2 places de bus.

Ces travaux seront réalisés dès que l'investisseur-opérateur aura obtenu son prêt et qu'il aura fourni à la Ville de COGNAC une garantie de parfait achèvement des différentes composantes du projet, au plus tard le 1^{er} juin 2011.

Il y a lieu de lire :

CONDITIONS DE TRAVAUX :

VRD « PRIMAIRES »

Les présentes sont convenues sous la condition que le VENDEUR, avant la signature de l'acte authentique, s'engage à réaliser et à financer les VRD « primaires » (raccordement au réseau d'eaux usées, réseaux primaires et réseaux fluides des concessionnaires, notamment la défense incendie) en conformité avec le projet validé (eau, électricité, téléphonie, câble), au pied des constructions des bâtiments qui seront rénovés ou construits par l'investisseur-opérateur final en conformité avec le projet validé. Le VENDEUR veillera au renforcement des sols

au-dessus des réseaux afin qu'ils ne subissent pas de détériorations lors de la réalisation du chantier de rénovation.

Egalement, que le VENDEUR réalise, entre le chai Monnet et la Charente, un parking public éclairé et paysagé d'au moins 200 places de parking et 2 places de bus.

Ces travaux seront réalisés de la manière :

- dès que l'investisseur-opérateur aura obtenu son prêt au plus tard à la date ci-dessus stipulée.

- et qu'il aura fourni à la Ville de COGNAC une garantie de parfait achèvement des différentes composantes du projet.

Etant observé que le délai d'achèvement desdits travaux devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2012.

Au lieu de lire sous le paragraphe ci-après :

INDEMNITE

Dans le cas où la vente ne pourrait être réalisée pour un motif incombant à l'ACQUEREUR, ce dernier abandonnera au profit du VENDEUR, et à titre d'indemnité forfaitaire, l'ensemble des documents établis et obtenus pour la réalisation de son projet (dossiers techniques, études, permis de démolir, permis de construire, etc...) sans que cette liste soit limitative. Il s'engage à signer sans aucune condition, toutes demandes de transfert des permis obtenus, au profit de la personne que le VENDEUR choisira. Le VENDEUR récupérera un projet dont le coût de développement correspondant à la totalité des honoraires d'architecte et de mission d'études globales, soit la somme de 562.500 euros H.T (CINQ CENTS SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS H.T) calculée de la manière suivante :

*Superficie construite ou aménagée 25.000m² x 1500euros HT = 37.500.000 euros (TRENTE SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT)
- Honoraires d'architecte et de mission d'études globales 5%, soit 1.875.000 euros HT (UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS H.T)
dont 30% représentant l'ensemble des études jusqu'au dépôt du permis de construire, représentent 562.500 euros HT (CINQ CENT SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS H.T).*

Dans le cas où la vente ne pourrait être réalisée pour un motif incombant au VENDEUR et notamment refus du permis après validation préalable, par la Ville de COGNAC, de la conformité du projet architectural avec le cahier des charges, le VENDEUR devra verser à l'ACQUEREUR un dédommagement financier fixé dès à présent à 33 % des honoraires d'architecte et de mission d'études globales, soit la somme de 185.625,00 euros HT (CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS H.T) calculée de la manière suivante : 562.500 euros HT x 33 % = 185.625 euros HT.

Cet acte interviendra au plus tard le 1er Octobre 2011

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou

par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

Il y a lieu de lire :

INDEMNITE

Dans le cas où la vente ne pourrait être réalisée pour un motif incombant à l'ACQUEREUR, ce dernier abandonnera au profit du VENDEUR, et à titre d'indemnité forfaitaire, l'ensemble des documents établis et obtenus pour la réalisation de son projet (dossiers techniques, études, permis de démolir, permis de construire, etc...) sans que cette liste soit limitative. Il s'engage à signer sans aucune condition, toutes demandes de transfert des permis obtenus, au profit de la personne que le VENDEUR choisira. Le VENDEUR récupérera un projet dont le coût de développement correspondant à la totalité des honoraires d'architecte et de mission d'études globales, soit la somme de 200.000 euros H.T (DEUX CENT MILLE EUROS H.T) estimée forfaitairement.

Dans le cas où la vente ne pourrait être réalisée pour un motif incombant au VENDEUR et notamment refus du permis après validation préalable, par la Ville de COGNAC, de la conformité du projet architectural avec le cahier des charges, le VENDEUR devra verser à l'ACQUEREUR un dédommagement financier évaluée forfaitairement dès à présent à 33 % des honoraires d'architecte et de mission d'études globales, soit la somme de **66.000,00 euros HT (SOIXANTE SIX MILLE EUROS H.T)** calculée de la manière suivante : 200.000,00 euros HT x 33 % = 66.000,00 euros HT.

Cet acte interviendra au plus tard le 30 septembre 2012

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée.

Ceci exposé, il est passé à l'avenant faisant l'objet des présentes.

- A V E N A N T -

Les soussignés ont convenu d'un commun accord entre eux de modifier les conditions de leurs engagements de la manière qui suit :

1° Au lieu de lire : sous le paragraphe « DESTINATION»

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage COMMERCIAL dans le cadre d'une résidence de tourisme.

Il y a lieu de lire :

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage commercial dans le cadre d'une résidence de tourisme et **d'un complexe d'affaires.**

2 ° Au lieu de lire sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES »

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le 28 février 2010

Ce contrat le liant avec un investisseur-opérateur devra correspondre aux clauses suivantes :

1)- *respect du projet architectural : l'ACQUEREUR doit respecter le cahier des charges défini par le vendeur*

2)- *Etablissement d'un contrat entre la Société TERRIADE et la Société SAS CELA Holding ayant son siège avenue des Hauts de Canet 66140 CANET en Roussillon, autorisant la SAS CELA à déposer les Permis de Démolir et de Construire pour le compte de la société TERRIADE et ce avant le 31 décembre 2010.*

3) - *obtention d'un prêt par l'investisseur-opérateur d'un montant de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000,00 €)*

Au taux de 5,5 %

Pour une durée de dix ans

Et dont la demande doit être faite dans un délai de 60 jours à compter de la date de délivrance du Permis de Construire et au plus tard le 30 octobre 2011.

L'Acquéreur s'engage à produire au Vendeur une attestation de dépôt faite par l'investisseur-opérateur dans le délai imparti.

Le prêt doit être obtenu dans les 120 jours suivants et au plus tard le 28 février 2012.

Cet investisseur-opérateur devra produire également, au 28 février 2012, un cautionnement bancaire garantissant le parfait achèvement des différentes composantes du projet.

L'Acquéreur s'oblige à en tenir informé le Vendeur dès l'obtention du prêt et du cautionnement bancaire par l'investisseur-opérateur.

Ledit contrat sera soumis à la perception d'une aide à l'investissement privé :

Il y a lieu de lire :

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur ait signé un contrat le liant avec un investisseur-opérateur au plus tard dans les DEUX mois de la signature du compromis et qu'il en justifie au vendeur au plus tard le **28 février 2010**

Ce contrat le liant avec un investisseur-opérateur devra correspondre aux clauses suivantes :

- 1) - respect du projet architectural : l'ACQUEREUR doit respecter le cahier des charges défini par le vendeur
- 2) - Etablissement d'un contrat entre la Société TERRIADE et la Société SAS CELA Holding ayant son siège avenue des Hauts de Canet 66140 CANET en Roussillon, autorisant la SAS CELA à déposer les Permis de Démolir et de Construire pour le compte de la société TERRIADE et ce avant le 31 décembre 2010.
- 3) - obtention d'un prêt par l'investisseur-opérateur d'un montant de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000,00 €)
 Au taux de 5,5 %
 Pour une durée de dix ans

Et dont la demande doit être faite dans un délai de 60 jours à compter de la date de délivrance du Permis de Construire et au plus tard le **29 février 2012**.

L'Acquéreur s'engage à produire au Vendeur une attestation de dépôt faite par l'investisseur-opérateur dans le délai imparti.

Le prêt doit être obtenu dans les 120 jours suivants et au plus tard le **30 juin 2012**.

Cet investisseur-opérateur devra produire également, au **30 juin 2012**, un cautionnement bancaire garantissant le parfait achèvement des différentes composantes du projet.

L'Acquéreur s'oblige à en tenir informé le Vendeur dès l'obtention du prêt et du cautionnement bancaire par l'investisseur-opérateur.

Ledit contrat sera soumis à la perception d'une aide à l'investissement privé :

3° Au lieu de lire sous le paragraphe « AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES » :

OBTENTION D'UN PERMIS DE DÉMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans le cadre de son projet, la Société TERRIADE propose d'effectuer les aménagements en trois (3) tranches conditionnées elles-mêmes à l'obtention de trois (3) permis de construire et de démolir.

Les présentes sont soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR du permis de démolir et du permis de construire pour la première tranche de travaux uniquement (représentant une surface minimum aménagée de 8.500 mètres carrés) consistant en :

- Aménagement en résidence de tourisme des chais A et B.*
- Remise en état propre des chais extérieurs A' et B'.*
- Aménagement du chai cathédrale des bâtiments administratifs figurant sous la lettre « E » du plan.*
- Mise en sécurité de la tonnellerie et du bâtiment en mauvais état sous la lettre « D » du plan.*
- Aménagement d'espaces verts et place de parking à l'emplacement figurant sous la lettre « C » du plan.*

Soit :

- a) l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le 31 août 2011. Etant précisé que le bâtiment (chai technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démolie par le VENDEUR et à ses frais, avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.*
- b) de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le 31 août 2011 d'un permis de construire valant division autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 8.500 mètres carrés.*

L'ACQUEREUR s'engage à déposer les demandes de permis de démolir et de construire au plus tard le 31 décembre 2010; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

Il y a lieu de lire :

OBTENTION D'UN PERMIS DE DÉMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans le cadre de son projet, la Société TERRIADE propose d'effectuer les aménagements en deux (2) tranches conditionnées elles-mêmes à l'obtention de deux (2) permis de construire et de démolir.

Les présentes sont soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR du permis de démolir et du permis de construire pour la première tranche de travaux uniquement (représentant une surface minimum aménagée de 8.500 mètres carrés) consistant **notamment** en :

- Aménagement en résidence de tourisme des chais A et B.
- Remise en état propre des chais extérieurs A' et B'.
- Aménagement du chai cathédrale des bâtiments administratifs figurant sous la lettre « E » du plan.
- Mise en sécurité de la tonnellerie et du bâtiment en mauvais état sous la lettre « D » du plan.
- Aménagement d'espaces verts et place de parking à l'emplacement figurant sous la lettre « C » du plan.

Soit :

- a) l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de démolir une partie des constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu au plus tard le **31 décembre 2011**. Etant précisé que le bâtiment (chai technique) situé sur la parcelle numéro 352 (B) sera démolie par le VENDEUR et à ses frais, avant la signature de l'acte authentique, après obtention du prêt par l'investisseur-opérateur dont il aura été justifié au Vendeur.
- b) de l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le **31 décembre 2011** d'un permis de construire valant division autorisant la réalisation du projet d'aménagement tel qu'il aura été approuvé par le VENDEUR et consistant en une résidence de tourisme, d'habitat et de services et d'activités de loisirs d'une SHON minimale de 8.500 mètres carrés.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer les demandes de permis de démolir et de construire au plus tard le **30 avril 2011**; chaque demande devra comporter les pièces nécessaires permettant la notification du délai d'instruction.

4 ° Au lieu de lire sous le paragraphe suivant :

CONDITIONS DE TRAVAUX :

VRD « PRIMAIRES »

Les présentes sont convenues sous la condition que le VENDEUR, avant la signature de l'acte authentique, s'engage à réaliser et à financer les VRD « primaires » (raccordement au réseau d'eaux usées, réseaux primaires et réseaux fluides des concessionnaires, notamment la défense incendie) en conformité avec le projet validé (eau, électricité, téléphonie, câble), au pied des constructions des bâtiments qui seront rénovés ou construits par l'investisseur-opérateur final en conformité avec le projet validé. Le VENDEUR veillera au renforcement des sols au-dessus des réseaux afin qu'ils ne subissent pas de détériorations lors de la réalisation du chantier de rénovation.

Egalement, que le VENDEUR réalise, entre le chai Monnet et la Charente, un parking public éclairé et paysagé d'au moins 200 places de parking et 2 places de bus.

Ces travaux seront réalisés de la manière :

- dès que l'investisseur-opérateur aura obtenu son prêt au plus tard à la date ci-dessus stipulée.

- et qu'il aura fourni à la Ville de COGNAC une garantie de parfait achèvement des différentes composantes du projet.

Etant observé que le délai d'achèvement desdits travaux devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2012.

Il y a lieu de lire :**CONDITIONS DE TRAVAUX :****VRD « PRIMAIRES »**

Les présentes sont convenues sous la condition que le VENDEUR, avant la signature de l'acte authentique, s'engage à réaliser et à financer les VRD « primaires » (raccordement au réseau d'eaux usées, réseaux primaires et réseaux fluides des concessionnaires, notamment la défense incendie) en conformité avec le projet validé (eau, électricité, téléphonie, câble), au pied des constructions des bâtiments qui seront rénovés ou construits par l'investisseur-opérateur final en conformité avec le projet validé. Le VENDEUR veillera au renforcement des sols au-dessus des réseaux afin qu'ils ne subissent pas de détériorations lors de la réalisation du chantier de rénovation.

Egalement, que le VENDEUR réalise, entre le chai Monnet et la Charente, un parking public éclairé et paysagé d'au moins 200 places de parking et 2 places de bus.

Ces travaux seront engagés dès que l'investisseur-opérateur aura obtenu son prêt et qu'il aura fourni à la Ville de COGNAC une garantie de parfait achèvement des différentes composantes du projet.

Cet engagement devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2012.

Le VENDEUR s'engage à les terminer avant la livraison de la première tranche.

Tout le reste sans changement ni novation.

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde et possession du notaire rédacteur susnommé.

Fait à COGNAC (Charente)

Le

Le présent acte comprend :

- Pages :
- Renvoi(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

