



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-quatre, le neuf avril à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,

MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, Michel HERGAT (*sorti de la salle au point 16*), Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Benoit STEINMETZ, Guy KREMER, David ROBINET,

MM. Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, MM. Michel SCHMITT, Bertrand ALESCH (*arrivé au point 2*), Mme Christine ACKER, MM. Hervé GROULT, Bernard DORCHY, Hassan FADI, Yves LICHT (*sorti de la salle aux points 15 et 16*), Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Pierre LAGARDE, Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Mme Emmanuelle JACQUEMOT, M. Hervé PATAT, MMES Marie-Odile KRIEGER, Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Joseph GHAMO (*sorti de la salle point 21*), Joseph BAUER, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, M. Joël IMMER, Mme Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u>	Rachel ZIROVNIK	à	Michel PAQUET
	Denis BAUR	à	Joseph GHAMO
	Eric GONAND	à	Thierry MICHEL
	Mauricette NENNIG	à	Hervé GROULT
	Didier PALLUCCA	à	Régis HEIL
	Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Alieth FEUVRIER, Jerry PARPETTE, Evelyne DEROCHE, Déborah LANGMAR

Date de la convocation : 12 mars 2024

Nombre de membres en exercice : 51

Nombre de membres présents : 41

Nombre de votants : 47

Secrétaire de séance : Emmanuel JACQUEMOT



29. Objet : ZAC Vital Park – Acquisition de 4 cellules auprès de la SCCV Martel Vittal Shop dans l'espace commercial « Vittal Shop »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 15 du Conseil communautaire en date du 6 mars 2012, portant approbation du dossier de création de la ZAC à Hettange-Grande,

Vu la délibération n° 36 du Conseil communautaire en date du 26 juin 2012, portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC à Hettange-Grande, modifié le 25 juin 2013 par délibération n° 28,

Acteur majeur de la promotion immobilière du nord-mosellan, implantée à Amnéville, la SCCV Martel Vittal Shop exerçant sous la dénomination commerciale « agence Martel » a décidé en 2021 de développer son activité sur le périmètre frontalier en réalisant une opération d'acquisition-construction de locaux à vocation commerciale.

Sur une parcelle de 10 000 m² en bordure de la départementale RD15, îlot référencé 2-4 de la ZAC Vital Park, a été lancée la création d'un bâtiment de 2 200 m² composé de 22 cellules commerciales, espace click & collect et drive. Sous la dénomination « Vittal Shop » sont mises à la vente des cellules modulables de 82 à 600 m². Un permis de construire a été obtenu fin 2023, les travaux de construction sont attendus pour le second semestre 2024.

Dans le cadre de sa commercialisation, l'agence Martel a fait parvenir une offre commerciale à la Communauté de Communes de Cattenom et Environs pour l'acquisition de cellules dans l'espace commercial.

Ces cellules référencées n° 21, 22, 23 et 24 représentent une surface totale de 689 m², avec 18 places de parking et emplacements drives ainsi qu'un aménagement extérieur couvert de 240 m². L'ensemble est situé sur l'extrémité nord du projet (croisement RD15/rue des Rossignols).

Les locaux sont valorisés comme suit :

LOCAUX Projet VITTAL SHOP - HETTANGE-GRANDE

Tarif Public	Surface (m ²)	Prix HT	soit prix au m ²
Lot 21	174,7	436 750,00 €	2 500,00 €
Lot 22	172,12	430 300,00 €	2 500,00 €
Lot 23	179,58	448 950,00 €	2 500,00 €
Lot 24	162,66	406 650,00 €	2 500,00 €
Parkings privatifs et emplacements drive : 18	207	90 000,00 €	434,78 €
Aménagement extérieur couvert et découvert	240	100 000,00 €	416,67 €
TOTAL		1 912 650,00 €	

Proposition commerciale

Parkings offerts		-90 000,00 €
Espaces extérieurs offerts		-100 000,00 €
Geste commerciale sur prix des locaux (5%)		-86 000,00 €
TOTAL remisé		1 636 650,00 €

La Communauté de Communes de Cattenom et Environs œuvre au développement économique et agricole par la promotion d'une alimentation saine et durable pour les habitants de ses communes. L'acquisition de cellules commerciales dans l'espace commercial « Vittal Shop » a pour but de créer des halles alimentaires et artisanales, dédiées à la vente de

produits locaux, et constitue une opportunité majeure pour répondre aux enjeux de développement local du territoire.

Cet espace pourrait permettre la commercialisation, dans un point de vente fixe, de diverses productions du territoire (agricole, artisanale) en circuit de proximité. L'espace en intérieur permet d'envisager un point d'exposition et de vente tout au long de l'année, tandis que les aménagements extérieurs couverts sont favorables à des événements temporaires de type salons d'artisanat, marchés thématiques et autres événementiels.

En offrant une vitrine dédiée aux producteurs locaux, la CCCE encouragerait l'essor de la production alimentaire locale et enverrait un signal fort à destination des entrepreneurs en recherche de points de vente pour leur petit artisanat. Ces locaux seraient mis à disposition des artisans sous la forme de boutiques éphémères et ne se limiteraient pas à un simple lieu de vente ; ils seraient également des espaces de rencontre et d'échange à l'image de l'ensemble commercial « Vittal Shop ». En créant un lieu convivial où se côtoient producteurs et consommateurs, la CCCE favoriserait le lien social et renforcerait l'ensemble du tissu économique.

La CCCE n'a pas vocation à prendre en charge la gestion directe du point de vente, quel qu'en soit la forme. Il serait alors nécessaire de chercher un opérateur privé habilité à assurer la gestion du site (lien avec les producteurs, artisans, attribution du linéaire commercial, entretien quotidien, redistribution des profits, etc.) sur des périodes pouvant être plus ou moins courtes (par mois ou par trimestre pour les boutiques éphémères, journalier pour les événements, mensuel pour les points de vente de produits du territoire).

Considérant les plans des locaux et l'offre commerciale,

Considérant l'avis des Domaines rendu en date du 29 février 2024, confirmant la valeur vénale de vente des biens susvisés,

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement économique » du 15 février 2024 et du Bureau communautaire en date du 20 février 2024,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'approuver l'acquisition de 4 cellules référencées n°21,22,23 et 24 sur l'îlot 2-4 de la ZAC Vital Park à Hettange-Grande auprès de la SCCV Martel Vittal Shop au prix de 1 636 650 € HT soit 1 920 000 € T.T.C,
- de charger Maître Olivier LAURENT, notaire à Cattenom, de prendre attache avec l'office notarial de Maître Yvon GERARD, notaire de la SCCV Martel Vittal Shop, en vue de la rédaction de l'acte authentique,
- de demander l'exonération des droits d'enregistrement au titre de l'article 1042 du Code Général des Impôts,
- d'inscrire les dépenses au budget correspondant,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la SARL MARTEL PROMOTION foncière et accomplir toutes démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE

Vote : Pour : 47
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 10 avril 2024

Le Président,

Michel PAQUET



Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

7302 - SD

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/02/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la Moselle

Pôle Gestion Publique

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Moselle

Pôle d'évaluation domaniale de Metz

1, rue François de Curel
BP 41 054
57036 METZ CEDEX

Courriel : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe KAMMACHER

Courriel : christophe.kammacher@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone: 03.87.52.96.76

Monsieur le Président
Communauté de Communes de
Cattenom et Environs
2, avenue de Gaulle
57570 CATTENOM

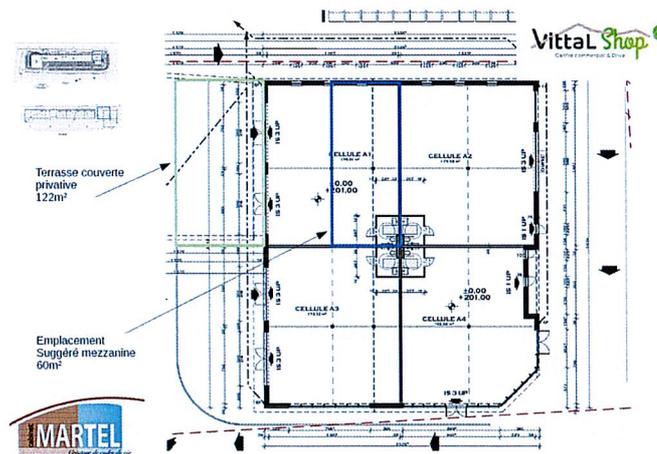
Réf DS : 16032194

Réf OSE : 2024-57323-07073V

V/réf. : Offre commerciale Martel – ZAC Hettange-Grande

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Quatre cellules commerciales (n° 21, 22, 23 et 24) avec dix-huit places de parkings et emplacement drive ainsi qu'un espace extérieur couvert du projet VITTAL SHOP [SCCV MARTEL VITTAL SHOP]

Adresse du bien :

ZAC VITAL PARK (extension, section 72) – lieu-dit « Stressling » à HETTANGE-GRANDE

Valeur :

1 636 500 € HT

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes de Cattenom et Environs (CCCE).

Affaire suivie par : Monsieur Michel PAQUET (Président) et Monsieur Eric MANTIENNE (Chargé de Mission Développement Economique).

2 - DATES

de consultation :	30/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/02/2024(*)

(*) date de transmission par la société MARTEL des informations complémentaires sur le projet.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La CCCE envisage d'acquérir les quatre cellules commerciales avec places de parkings, emplacements drive et espace extérieur couvert, en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la SCCV MARTEL VITTAL SHOP suite à son offre commerciale du 05/12/2023. C'est dans ce cadre que la CCCE sollicite une estimation de valeur vénale.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Précisions apportées par le consultant :

Acteur majeur de la promotion immobilière du nord-mosellan, implantée à Amnéville, l'agence MARTEL a décidé en 2021 de développer son activité sur le périmètre frontalier en réalisant une opération d'acquisition-construction de locaux à vocation commerciale. Sur une parcelle de 10 000 m² en bordure de la départementale RD15, îlot référencé 2-4 de la ZAC Vital Park, a été lancée la création d'un bâtiment de 2 200 m² composé de 18 cellules commerciales, espace click & collect et drive. Sous la dénomination « Vittal Shop » sont mis à la vente des cellules modulables de 82 à 600 m². Un permis de construire a été obtenu fin 2023.

L'agence Martel a fait parvenir une offre commerciale à la CCCE, en date du 05/12/2023, pour un prix remisé de 1 636 500 € HT (cf. *infra* pour le détail).

Ces cellules référencées n° 21, 22, 23 et 24 représentent une surface totale de 689 m², avec 18 places de parking et emplacements drive ainsi qu'un aménagement extérieur couvert de 240 m². L'ensemble est situé sur l'extrémité nord du projet (croisement RD15/rue des Rossignols).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien sera implanté sur l'extension de la ZAC Vital Park d'HETTANGE-GRANDE, à l'angle de la RD15 avec la rue des Rossignols.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

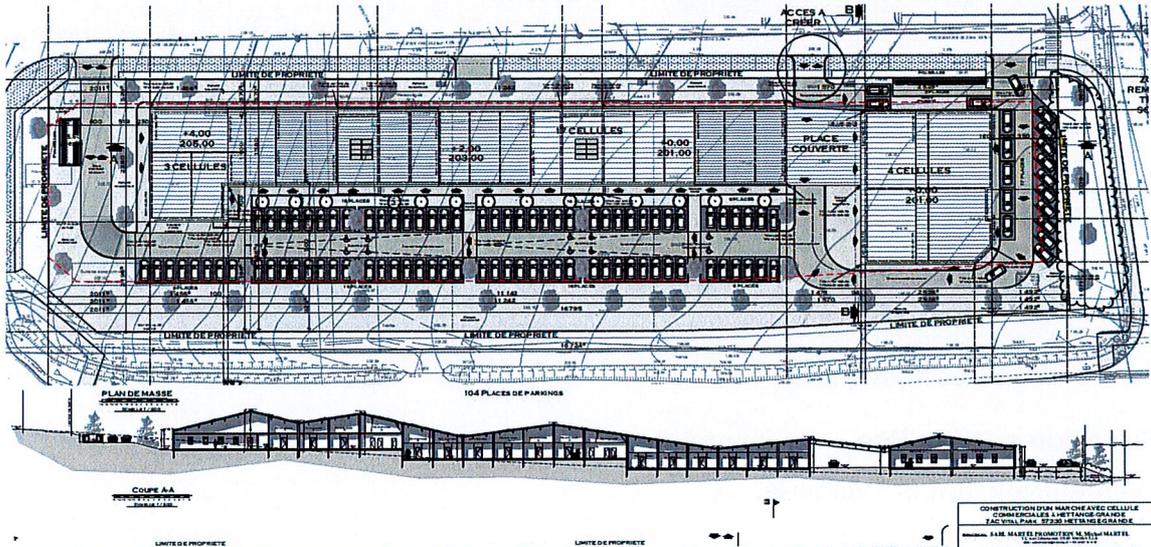
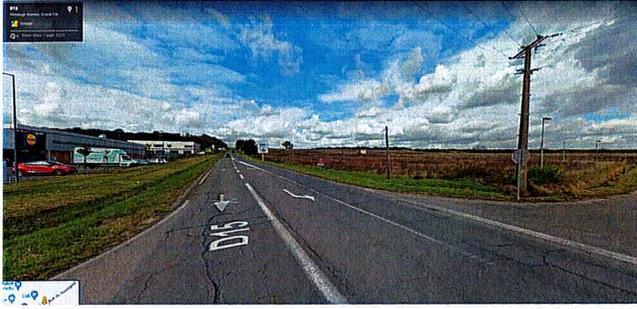
Voirie aménagée. Îlot 2-4 viabilisé.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse	Section	Parcelle n°	Contenance (m ²)	Nature
Hettange-Grande	ZAC Vital Park (extension) – Id « stressling »	72	104/17, 19, 20 et 21 (Ilot 2-3)	10 031	Cellules commerciales, parkings, emplacements drive et aménagement extérieure
			Total	10 031	





4.4. Descriptif

Projet VITTAL SHOP, Centre commercial & Drive : construction d'un marché avec cellules commerciales.

Dans le cadre de sa commercialisation pré-construction du bâtiment, le 5 décembre 2023, l'agence Martel a envoyé une offre commerciale au service développement économique de la CCCE pour l'acquisition de 4 cellules commerciales référencées n° 21, 22, 23 et 24 représentant une surface totale de 689 m², avec places de parking et emplacements drive ainsi qu'un aménagement extérieur couvert de 240 m².

Cellule n° 21, consistant en un plateau brut, d'une surface de 174,70 m².

Cellule n° 22, consistant en un plateau brut, d'une surface de 172,12 m².

Cellule n° 23, consistant en un plateau brut, d'une surface de 162,66 m².

Cellule n° 24, consistant en un plateau brut, d'une surface de 162,66 m².

Proposition SCCV MARTEL VITTAL SHOP du 05/12/2023

Tarif public	Surface (m ²)	Prix HT	Prix unitaire HT
Lot 21	174,70	436 750,00 €	2 500,00 €
Lot 22	172,12	430 300,00 €	2 500,00 €
Lot 23	179,58	448 950,00 €	2 500,00 €
Lot 24	162,66	406 650,00 €	2 500,00 €
<i>Sous-total</i>	<i>689,06</i>	<i>1 722 650,00 €</i>	<i>2 500,00 €</i>

	Nombre d'unités	Prix HT	Prix unitaire HT
Parkings privatifs et emplacements drive	18	90 000,00 €	5 000,00 €

	Surface (m ²)	Prix HT	Prix unitaire HT
Aménagement extérieur couvert et découvert	240,00	100 000,00 €	416,67 €

TOTAL	1 912 650,00 €
--------------	-----------------------

Proposition commerciale

Parkings offerts	-90 000,00 €
Espaces extérieurs offerts	-100 000,00 €
Geste commercial sur prix des locaux (5%)	-86 000,00 €

TOTAL Remisé	1 636 500,00 €
---------------------	-----------------------

Extraits du cahier des charges techniques pour l'aménagement d'un plateau nu (Cabinet MARTEL – VITTAL SHOP - Centre Commercial & Drive):

- murs extérieurs: métallique bois avec bardage double peau extérieur ;
- murs de refends: en aggro creux (suivant plan bureau d'études structure) ;
- poteaux et poutres: selon étude technique ;
- dallage finition quartzé (épaisseur suivant étude technique) y compris isolant sous dallage (suivant étude thermique) ;
- charpente métallique ou bois (dimensionnement suivant études techniques) ;
- toiture bac acier double-peau (suivant permis de construire et étude thermique) ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux d'isolation et de plâtrerie seront à la charge de l'acquéreur et devront respecter les préconisations de l'étude thermique ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de distribution électrique et les raccordements sur les réseaux concessionnaires seront à la charge de l'acquéreur ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de chauffage et les raccordements sur les réseaux concessionnaires seront à la charge de l'acquéreur et devront respecter les préconisations de l'étude thermique ;
- l'installation et le raccordement de la PAC sera à la charge de l'acquéreur ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de ventilation seront à la charge de l'acquéreur ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de distribution des réseaux EC/EF seront à la charge de l'acquéreur ;
- il n'est pas prévu dans le projet VITTAL PARK de quai de déchargement de marchandise; les accès aux locaux et de circulation ne sont pas étudiés pour être accessibles par de lourds camions de livraison ;
- les livraisons devront s'effectuer par camionnette par l'avant des locaux ou par l'arrière sur les lots disposant de l'accès drive.

Dans son courriel du 28/02/2024, faisant suite à une demande d'information, Stéphanie MARTEL, service commercial, précise que :

- l'offre a été faite avec la surface au sol des cellules, nous verrons avec la Communauté de Communes si l'installation de mezzanine est souhaitée par elle ;
- les cellules ne sont pas aménagées, il est vrai, mais sont livrées avec un sol exploitable (dalle quartzée) et une isolation des murs extérieurs ;
- le prix de vente comprend les cellules mais également 18 places des stationnements privatives (5 places de drive et 13 classiques) ainsi que 240 m² de terrasse dont la moitié couverte ;
- le coût de construction non négligeable de ces éléments accessoires est donc également compris dans le prix de vente en plus de ces parties purement privatives ;
- de plus le projet comprend de nombreuses parties communes; en effet, s'agissant d'un centre commercial, il comprendra: 120 places de stationnements, des bornes de recharges électriques, des espaces verts et un parc de jeux, des locaux 2 roues et vélos ainsi que des panneaux photovoltaïque en toiture ;
- nous devons également ériger ce projet sur un foncier en pente tout en le maintenant accessible PMR en tout point, il y a donc un travail de terre et de terrassement important ;
- ces coûts communs ont été répartis en fonction de la surface de chacune des cellules et font partie du prix de vente au m² proposé dans la mesure où ils bénéficieront à l'ensemble des propriétaires et usagers du Vittal Shop ;
- nous avons actuellement vendu 75% du projet, 55% sans tenir compte de la Communauté de Communes, le projet a été vendu alors même que nous n'avions ni le permis ni la propriété du terrain et à un prix au m² supérieur (à l'offre commerciale pour la Communauté de Communes) cela démontre son attractivité et la justesse de son prix..

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SODEVAM

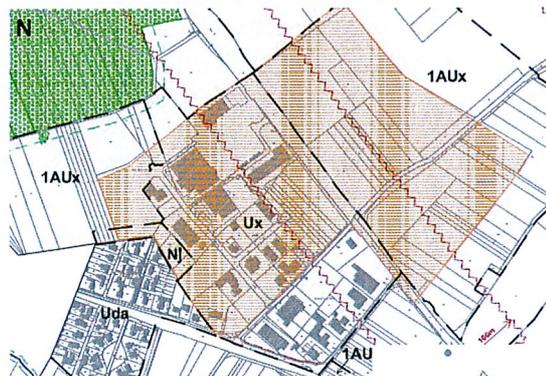
5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle située en zone 1AUX (zone d'activités) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/10/2012. Dernière modification approuvée le 26/09/2018.



6.2. Date de référence et règles applicables

26/09/2018

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Le service a procédé à deux études de marchés distinctes portant sur des locaux commerciaux :

- la première sur la zone d'activités de HETTANGE-GRANDE ;
- la seconde sur d'autres communes.

Les résultats sont repris en Annexe.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

> Sur la zone d'activités de HETTANGE-GRANDE, les valeurs constatées vont de 893 € HT/m² SUP à 1391 € HT/m² SUP, avec une moyenne à 1183 € HT/m² SUP et une médiane à 1264 € HT/m² SUP.

Ces ventes ne sont pas réellement pertinentes au regard de l'acquisition envisagée en VEFA et du projet porté par l'entreprise MARTEL.

> Sur les autres communes, les valeurs constatées vont de 1277 € HT/m² SUP à 2778 € HT/m² SUP, avec une moyenne à 1765 € HT/m² SUP et une médiane à 1608 € HT/m² SUP.

Le service n'a relevé qu'une vente en VEFA, sur MONDELANGE, en date du 30/07/2018, assez ancienne, faisant ressortir un prix unitaire de 1407 € HT/SUP. Pour le service, cette valeur est trop basse pour être retenue.

En effet, de part la situation frontalière de la commune de HETTANGE-GRANDE, et des caractéristiques architecturales du projet MARTEL (esprit marché couvert), les cellules bénéficient de toute évidence d'une grande attractivité commerciale, comme en atteste le taux de commercialisation communiquée par la société MARTEL.

Le prix de vente remisé de l'offre MARTEL, fait ressortir un prix unitaire de 2375 € HT/m² de cellules commerciales [= 1 636 500 € HT / 689,06 m²]. Cette valeur s'inscrit dans la fourchette des valeurs constatées, en valeur haute, les prestations offertes pouvant justifier ce niveau de prix.

Dès lors, l'hétérogénéité des valeurs qui ressorte des termes de comparaison devant conduire à une certaine prudence, le prix de vente proposé n'apparaît pas comme totalement décorrélé du marché et n'appelle donc pas d'observation particulière.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 636 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord(*) des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

()pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

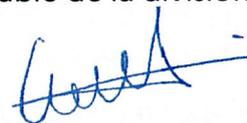
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,
Le responsable de la division Domaine



David CORDEIRO

Inspecteur principal des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE

Annexe

1 – Terme de comparaisons (locaux commerciaux sur Hettange-Grande) :

Type surface	Pondération SUP
Spp	1,00
Sdc	0,50
Sdnc	0,20

Date	Commune	Adresse/Lieu-dit ou Codification	Section	N° parcelle(s)	Contenance (m ²)	Spp (m ²)	Sdc (m ²)	Sdnc (m ²)	SUP (m ²)	Prix (€)	Prix unitaire (€/m ²)	Précision(s)
22/01/21	Hettange-Grande	14 r des métiers	39	173	4814	128			128	178 000 €	1 391 €	Lots 2, 63 et 64
19/02/21	Hettange-Grande	5173 r des artisans	39	173	4814	224			224	200 000 €	893 €	Lots 7, 40 et 41
17/06/21	Hettange-Grande	5173 r des artisans	39	173	4814	174			174	220 000 €	1 264 €	Lots 1, 4 et 42
										Mini	893 €	
										Moyenne	1 183 €	
										Médiane	1 264 €	
										Maxi	1 391 €	
										Ecartype	259 €	
										Nb TC	3	

2 – Terme de comparaison (locaux commerciaux sur autres communes) :

Type surface	Pondération SUP
Spp	1,00
Sdc	1,00
Sdnc	0,20

Date	Commune	Adresse/Lieu-dit ou Codification	Section	N° parcelle(s)	Contenance (m ²)	Spp (m ²)	Sdc (m ²)	Sdnc (m ²)	SUP (m ²)	Prix (€)	Prix unitaire (€/m ²)	Ca	Précision(s)
30/07/18	Mondelange	9001 r de bousse	1	391	1811	855	495		1350	1 900 000 €	1 407 €	2019	VEFA – cellules cicle dont celle du magasin Thieret (propriétaire : SAS « Sé Industrielle et Financière de Loosange) Lot 5
17/04/20	Terville	1 : du forgeron	15	673	nc	510			510	1 015 200 €	1 991 €		
28/05/20	Haucourt	5527F B140	A	2527	316	286			286	460 000 €	1 608 €		
29/09/20	Haucourt	5459F B140	A	2459 et 2460	506	470			470	600 000 €	1 277 €		
15/01/21	Jouy-aux-Arches	All des tilleuls	8	409, 411 et 413	255	253			253	361 429 €	1 429 €		
15/01/21	Moulin-les-Metz	9086 B059	11	305 et 306	804	764			764	1 428 036 €	1 869 €		
07/06/23	Terville	143 rte de verdun	3	564 et 577	nc	126			126	350 000 €	2 778 €		Lots 51 et 52
										Mini	1 277 €		
										Moyenne	1 765 €		
										Médiane	1 608 €		
										Maxi	2 778 €		
										Ecartype	515 €		
										Nb TC	7		

SARL MARTEL PROMOTION
PROJET VITTAL PARK - HETTANGE GRANDE
Locaux 21-22-23&24

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
SARL MARTEL PROMOTION - [REDACTED]
CONTRAT PRELIMINAIRE

Loi numéro 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée par la loi numéro 67-547 du 07 juillet 1967 et par le décret numéro 67-1166 du 22 décembre 1967

La société dénommée «SCCV MARTEL VITTAL SHOP» Société A Responsabilité Limitée au Capital de 10.000 Euros dont le siège est à AMNEVILLE (57360), 51 Rue Clémenceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ sous le numéro 921 509 071 .

Représentée par :

Madame Stéphanie MARTEL, Agent Immobilier, en vertu d'une procuration consentie par:
Monsieur Michel MARTEL, dirigeant de société, domicilié professionnellement à JARNY (54800), 25 Rue Albert Premier, ayant tous pouvoirs à cet effet en sa qualité de gérant de ladite société tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi sur les sociétés.

Laquelle société, avec la faculté de substituer toute personne morale de son choix,
sera ci-après dénommée "le RESERVANT",
D'une part,

ET

RESERVATAIRE

Nom : COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS

forme :

Adresse :

Téléphone :

Mail :

numéro SIREN :

Représenté par [REDACTED], [REDACTED], domicilié professionnellement au siège de la société, ayant tous pouvoirs à cet effet en sa qualité de gérant de ladite société tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi sur les sociétés.

La ou les personnes dont l'état civil figure ci-dessus ci-après dénommée(s) "le RESERVATAIRE",
D'autre part,

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de RESERVANTS ou de RESERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayant-cause, solidairement entre eux.
Lesquels, préalablement au contrat de réservation objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Préalablement à la réalisation du contrat de réservation faisant l'objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

1°) Dans le cadre d'une politique foncière anticipative sur les périmètres à enjeux de développement du territoire intercommunal, la Communauté de Communes de CATTENOM et Environs et l'Etablissement Public Foncier Lorraine ont signé une convention foncière en date du 12 juillet 2010, demeurée annexée aux présentes.

Cette convention prévoit notamment l'engagement de l'Etablissement Public Foncier Lorraine d'acquérir un ensemble de terrains sur le territoire communal d'HETTANGE GRANDE situés sur la Zone d'Aménagement Concertée communautaire dans les conditions établies dans la convention.

2°) En date des 18 juillet 2013 et 27 décembre 2013, deux avenants à la convention ont précisé les conditions des acquisitions foncières de l'Etablissement Public Foncier Lorraine.

3°) Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la Communauté de Communes de CATTENOM et Environs a souhaité mettre en place une concession d'aménagement aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 22 octobre 2013 dont une copie demeure annexée aux présentes.

4°) Par délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de CATTENOM et Environs en date des 26 juin 2012 et 25 juin 2013 dont une copie demeure annexée aux présentes, le dossier de réalisation de la ZAC de HETTANGE GRANDE ainsi que sa modification ont été approuvés.

5°) Par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de CATTENOM et Environs en date du 11 février 2014, la société SODEVAM susnommée a été désignée comme le concessionnaire de la Z.A.C. de HETTANGE GRANDE. A cet effet, un traité de concession a été régularisé le 17 mars 2014.

SITUATION DU PROGRAMME IMMOBILIER

Préalablement à la vente objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Contrat de réservation
MARTEL PROMOTION - 
Locaux 21-22-23&24

I - Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Olivier LAURENT, Notaire à CATTENOM avec la participation de Maître Laura SCHLEICH, notaire à HETTANGE GRANDE, le 25 avril 2022, la société MARTEL PROMOTION a régularisé un compromis de vente avec la SODEVAM relatifs aux biens dont la désignation suit :

A HETTANGE GRANDE, (57330), un TERRAIN A BATIR d'une superficie d'environ 10.031m² formant le lot 2-4 du plan ci-annexé, à détacher d'une parcelle de plus importance figurant au cadastre sous :

section	Numéro	Lieudit	Surface
72	104/17	Stressling	1ha 26a 76ca
72	19		00ha 68a 89ca
72	20		00ha 21a 00ca
72	21		00ha 14a 60ca

31a 25ca

TOTAL

02ha

Division cadastrale

1°) La parcelle originellement cadastrée section 72 numéro 98/17 lieudit Stressling pour une contenance de un hectare quatre-vingt-dix-huit ares soixante-sept centiares (01ha 98a 67ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle cadastrée section 72 numéro 101/17 désignée au plan annexé.
- La parcelle désormais cadastrée section 72 numéro 102/17 lieudit Stressling pour une contenance de cinquante-neuf ares soixante-quatorze centiares (00ha 59a 74ca)

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean-Luc BITARD géomètre expert à THIONVILLE, le 5 juin 2019 enregistré au cadastre de METZ le 5 août 2019 sous le numéro 1653, qui demeure annexé aux présentes.

2°) La parcelle originellement cadastrée section 72 numéro 101/17 lieudit Stressling pour une contenance de un hectare trente-huit ares quatre-vingt-dix-sept centiares (01ha 38a 97ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section 72 numéro 104/17 désignée au plan annexé.

- La parcelle désormais cadastrée section 72 numéro 105/17 lieudit Stressling pour une contenance de douze ares vingt-et-un centiares (00ha 12a 21ca)

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean-Luc BITARD géomètre expert à THIONVILLE, le 22 juillet 2021 enregistré au cadastre de METZ le 24 août 2021 sous le numéro 1712, qui demeure annexé aux présentes.

Zone d'aménagement concerté

Le BIEN constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté de HETTANGE GRANDE.

Par décision du Conseil Communautaire en date du 6 mars 2012, demeurée annexée aux présentes, la Communauté de Communes de CATTENOM et Environs a décidé d'initier une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dans l'objectif d'accompagner la poursuite du développement de la zone à vocation artisanale et commerciale d'HETTANGE GRANDE.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 février 2014, la société SODEVAM susnommée a été désignée comme le concessionnaire de la Z.A.C. de HETTANGE GRANDE.

Un traité de concession a été régularisé le 17 mars 2014.

Une copie du cahier des charges ainsi que ses annexes applicable à la ZAC est annexé aux présentes après mention.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le RESERVANT déclare qu'un arrêté de permis de construire sera déposé. Ce permis fera l'objet d'un affichage régulier constaté par huissier à ses frais et ne sera définitif qu'une fois purgé de tout recours des tiers ainsi que de tout retrait administratif.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces relatives à cette opération de construction sera déposé au rang des minutes de l'ETUDE INVICTUS d'HETTANGE GRANDE (57330), située 3 impasse Serge Gainsbourg, ci-dessus nommé. Ces pièces pourront être consultées par le RESERVATAIRE en l'étude du notaire ci-après nommée.

QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans un cahier des charges de cession indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention. l'étude thermique du projet sera également demeurée ci-annexée.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette note technique sera déposée au rang des minutes de l'ETUDE INVICTUS susnommée. Une copie de cette note est demeurée annexée aux présentes.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

PLANS DU LOCAL

Un plan du local constituant l'objet de la réservation, comportant l'indication de sa surface totale, des pièces principales et des dégagements, demeurera annexé aux présentes après visa des parties ainsi qu'un plan d'implantation des bâtiments permettant de déterminer précisément le bien objet des présentes.

PLAN DE STATIONNEMENTS

Un plan des extérieurs demeurera annexé aux présentes après visa des parties

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que l'immeuble constituant l'objet des présentes soient achevés, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, au plus tard à la fin du 4^{er} trimestre 2024.

Toutefois ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure.

GARANTIE - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu vendeur, fournira au RESERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles R. 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrage.

Garantie d'achèvement extrinsèque Le RESERVANT rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le RESERVATAIRE en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au RESERVATAIRE des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à

payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

Le RESERVANT déclare qu'il bénéficiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable.

Assurance contre l'incendie

Le RESERVANT déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

SYNDIC

Le Réservant s'engage à assurer la fonction de syndic provisoire jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires, ce que le réservataire déclare expressément accepter.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, l'immeuble ci-après désigné, considéré en son état futur d'achèvement, tel qu'il résulte des divers plans sus ou ci-après visés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil.

Le Réservant s'oblige, vis-à-vis du réservataire, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente du bien ci-après désigné dans les conditions particulières visées aux présentes, considérées dans leur état futur d'achèvement.

Le délai de conclusion de la vente objet des présentes réservation expirera à la date fixée à l'article ci-après.

Tant que le Réservataire n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réservation, le réservant s'interdit de proposer à la vente ledit bien à quelque personne que ce soit.

CESSION - SUBSTITUTION

Le RESERVANT ou le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente mais il ne pourra céder ni transmettre le présent contrat de réservation qui lui demeure exclusivement personnel.

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

Toutefois, si le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou de prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions exprimées le cas échéant dans le présent acte sous le paragraphe "Mode de financement".

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

La réservation porte sur : quatre locaux commerciaux, et 18 places de stationnements et 240m² d'espaces extérieurs privatifs

Dépendant d'une parcelle à bâtir dénommée sise à HETTANGE GRANDE, (57330), d'une superficie d'environ 10.031m² formant le lot 2-4, à détacher d'une parcelle de plus importance figurant au cadastre sous :

section	Numéro	Lieudit	Surface
72	104/17	Stressling	1ha 26a 76ca
72	19		00ha 68a 89ca
72	20		00ha 21a 00ca
72	21		00ha 14a 60ca
TOTAL			02ha 31a 25ca

Qui fera l'objet d'un procès verbal d'un règlement de copropriété par géomètre-expert.

SAVOIR

LOT D'HABITATION

LOT COMMERCIAL NUMERO VINGT ET UN (21)

COMPRENANT : au rez de chaussée : un local nu livré brut, à aménager aux frais du réservataire

SUPERFICIE

A titre purement informatif, il est ici précisé que la superficie des lots concernés par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 18 décembre 1996 et figurant dans l'esquisse d'étages ci-dessous mentionnée ressort à

Concernant le lot numéro 21 : 176,81 mètres carrés.

LOT COMMERCIAL NUMERO VINGT DEUX (22)

COMPRENANT : au rez de chaussée : un local nu livré brut, à aménager aux frais du réservataire

SUPERFICIE

A titre purement informatif, il est ici précisé que la superficie des lots concernés par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 18 décembre 1996 et figurant dans l'esquisse d'étages ci-dessous mentionnée ressort à

Concernant le lot numéro 22 : 172,12mètres carrés.

LOT COMMERCIAL NUMERO VINGT TROIS (23)

COMPRENANT : au rez de chaussée : un local nu livré brut, à aménager aux frais du réservataire

SUPERFICIE

A titre purement informatif, il est ici précisé que la superficie des lots concernés par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 18 décembre 1996 et figurant dans l'esquisse d'étages ci-dessous mentionnée ressort à

Concernant le lot numéro 23 : **179,58mètres carrés**. Dont 82,59 de surface au sol et 30m² de surface à l'étage

LOT COMMERCIAL NUMERO VINGT QUATRE (24)

COMPRENANT : au rez de chaussée : un local nu livré brut, à aménager aux frais du réservataire

SUPERFICIE

A titre purement informatif, il est ici précisé que la superficie des lots concernés par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 18 décembre 1996 et figurant dans l'esquisse d'étages ci-dessous mentionnée ressort à

Concernant le lot numéro 24 : **162,66mètres carrés**. Dont 107,36 de surface au sol et 40m² de surface à l'étage

LOTS ACCESSOIRES: 18 places de stationnement extérieures identifiées sur le plan de masse ci-joint

les parties conviennent que ces places seront définies ultérieurement

FACULTE DE RETRACTATION

le local objet des présentes étant usage professionnel, le RESERVATAIRE reconnaît qu'il ne pourra pas bénéficier de la faculté de rétractation accordée par les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

LE RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, cette faculté de se porter acquéreur de l'immeuble ci-dessus désigné et ce dans les conditions suivantes :

PRIX - DEPOT DE GARANTIE

PRIX et REVISION

La vente si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **UN MILLION SIX CENTS MILLE EUROS (1.600.000€) HT**,

prix ttc : 1 920 000 €

Ce prix hors taxe sera ferme et définitif.

Le prix ne tient pas compte de :

- des frais afférents à la rédaction de l'acte de mutation ainsi que les taxes exigibles à cet occasion.
- de l'ensemble des éventuels frais d'établissement du règlement de copropriété, de l'acte de dépôt ainsi que des frais de réunion des parcelles.

Le tout évalué à 2 % environ du prix de vente qui sera à régler au notaire lors de la signature de l'acte de vente.

- Des éventuelles plus-values découlant des demandes spécifiques du réservataire quand à l'aménagement du bien acquis pas lui
- des frais relatifs aux prêts désignés ci-après dont le montant ne pourra être déterminé qu'en fonction des régimes et garanties demandées par les prêteurs.

- de la taxe d'aménagement communale et départementale, de la taxe sur les espaces naturels sensibles, des taxes spécifiques départementales ou régionales.

Évalué à 2 % environ du prix de vente qui sera à rembourser directement au Réservant par chèque ou par virement lors de la signature chez le notaire

MODALITES DE PAIEMENT

Conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant :

5 % à la signature du contrat de réservation

15 % à la signature de l'acte de VEFA

30 % à l'achèvement des fondations

10 % maçonnerie terminée

20 % à la mise hors d'eau

10 % cloisons intérieures

5 % à l'achèvement du logement

5 % à la remise des clés

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard, dans les huit jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son entier.

DEPOT DE GARANTIE

le RESERVANT renonce au versement du dépôt de garantie

DECLARATIONS

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation conformément à l'article R. 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

Article R. 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R. 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R. 261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R. 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus, ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

CAS DE CADUCITE DES PRESENTES

Les parties reconnaissent que les présentes seront caduques, sans retenue ni pénalité, dans les cas suivants :

- si le contrat de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire.
- si le bien objet des présentes fait l'objet dans sa consistance ou dans sa qualité d'une réduction de valeur de plus de 10 %
- si l'étude de sol préconise l'utilisation de fondations spéciales
- si les études techniques réalisées nécessitent un surcoût de construction par rapport au budget prévisionnel établi
- si le permis de construire n'est pas obtenu
- si le réservant n'obtenait pas l'assurance dommage ouvrage.
- si le réservant n'obtenait pas la garantie extrinsèque.

Dans les cas prévus audit article, le réservataire notifie la demande de remboursement au réservant et au dépositaire des fonds par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement devra intervenir dans le délai de 3 mois à compter de cette demande.

FINANCEMENT

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET PARTIEL

en application des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques suivantes :

Banque : tout organisme bancaire

Montant : € 100 000

Durée : 10 ans

Taux maxi : 4,50%

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le RESERVATAIRE s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et à justifier de l'obtention d'un accord de principe de financement ou d'un refus de financement de la banque susvisée dans les 30 jours des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le RESERVANT aura la faculté de se prévaloir de la caducité des présentes.

Le RESERVATAIRE devra informer, sans retard le RESERVANT de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans les deux (2) mois des présentes, soit le

30/04/2024
L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut, le RESERVANT aura la faculté de mettre le RESERVATAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements qu'il a pris comme il est dit précédemment en vue de l'obtention du ou des prêts, le RESERVANT aura la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du RESERVATAIRE, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au RESERVANT qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

Dans le cas où le RESERVATAIRE opposerait un refus de prêt au-delà des 30 jours susvisés ou si, ayant obtenu son financement, il ne souhaitait plus acquérir le bien objet des présentes, le RESERVANT aura la faculté, de prononcer la caducité des présentes et de demander au RESERVATAIRE le paiement de la clause pénale susvisée.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie une somme égale à 5 % du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

REALISATION DE LA VENTE

Comme l'indique l'alinéa 2 de l'article R. 261-26 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre au RESERVATAIRE dans un délai ne devant pas excéder **douze (12) mois** à compter de la signature des présentes.

Dans le délai ci-dessus fixé, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant les informations et documents suivants :

- Un projet de l'acte de vente,
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur,
- Outre l'envoi du projet d'acte, le RESERVANT communiquera au RESERVATAIRE, dans la lettre précitée les informations suivantes :
- le prix de vente faisant, le cas échéant, ressortir les incidences de la révision sur ce prix,
- les modifications éventuelles de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents visés aux présentes.

La vente si elle est demandée par le RESERVATAIRE, devra être réalisée au plus tard dans le délai de quarante jours à compter de l'émission de l'offre.

D'un commun accord les parties désignent l'Etude INVICTUS HETTANGE GRANDE, comme notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente, éventuellement assisté de

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

TERMITES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- 🕒 aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- 🕒 améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³). L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition

au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- 🕒 Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- 🕒 Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- 🕒 Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3. La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 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.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - *En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

PREVENTION DES RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES ET MINIERS

Aux termes des articles L 125-5 et R., 125-23 à 27 du Code de l'environnement, Le RESERVATAIRE de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le réservant qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques daté de moins de 6 mois, fondé sur les informations transmises par le Préfet de Département au Maire de la commune où est situé le bien, doit être annexé à l'acte de vente réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Cet état établi directement par le réservant mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé, il est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ses risques.

Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il doit être annexé au contrat de vente une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont le réservant a eu connaissance.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer Le RESERVATAIRE de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Moselle le 3 juillet 2007 sous le numéro 2007-039 DDE/SAH.

Le réservant déclare que la commune d'HETTANGE GRANDE(Moselle) sur le territoire de laquelle se trouve le bien vendu fait partie de la liste figurant dans l'arrêté préfectoral.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone très faible.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau

3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 7 février 2006 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est ci-annexé.

En application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il en a été propriétaire, les biens vendus n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions

ZONE D'ALÉA DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

L'immeuble, objet des présentes, est situé dans une zone d'aléa de retrait et gonflement des argiles, ainsi qu'il résulte du plan demeuré annexé aux présentes en **ZONE d'ALEA MOYEN**.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé, des règles d'urbanisme applicables en l'espèce.

Il dispense le promettant de faire plus amplement état de ce qui précède aux présentes.

En conséquence, Le **RESERVATAIRE** prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

PLAN PARTICULIER D'Intervention - Risque nucléaire

L'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS IMMOBILIERS vendus est situé dans une zone couverte par un Plan Particulier d'Intervention (article L 125-5 du Code de l'Environnement issu de la Loi n° 2003-699, du 30 juillet 2003) lié au risque nucléaire, ainsi qu'il résulte :

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

- De l'arrêté préfectoral n° 2012 CAB/SIRACEDPC/147, en date du 27 septembre 2012, modifiant l'arrêté préfectoral n° 2011/CAB/SIRACEDPC/38, en date du 26 avril 2011, fixant la liste des Communes exposées à un ou plusieurs risques majeurs et pour lesquelles s'applique le droit à l'information du public ;

- D'un extrait de la liste dont il s'agit ;

- Du plan rayons pratiques de 2 - 5 et 10 kms du CNPE de CATTENOM (Moselle) ;

- De la liste des Communes concernées par une situation d'urgence radiologique ;

En effet, le Plan Particulier d'Intervention défini pour le CNPE de CATTENOM (Moselle) et arrêté le 14 mai 2003 s'applique aux Communes situées, même en partie, dans un périmètre de 2 km autour de la centrale nucléaire (accidents à cinétique rapide) ainsi qu'aux Communes situées dans des périmètres de 5 et 10 km (accidents à cinétique lente). On parle de cinétique rapide (phase réflexe) lorsqu'il y a risque de rejet dans les 6 heures suivant l'alerte. L'ACQUEREUR déclare avoir pris acte de cette information, avoir pleinement conscience des risques liés à cette situation et en faire son affaire personnelle. Il affirme expressément persister dans son intention d'acquiescer et, en conséquence, requiert le notaire rédacteur de procéder à la régularisation des présentes aux conditions y stipulées.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

⌚ La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

⌚ La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

⌚ La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

⌚ La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le RESERVATAIRE est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de METZ qui sera seul compétent.

REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat ainsi qu'une notice descriptive de la construction, conformément à l'article R. 261-25 du Code de la construction et de l'habitation et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

MENTION D'INFORMATION COLLECTE DE DONNEES PERSONNELLES

Veuillez noter que les réponses aux mentions à compléter de ce contrat sont obligatoires et nécessaires au traitement de votre dossier. L'absence de réponse à un champ obligatoire est susceptible de compromettre l'acquisition de votre logement.

Les informations personnelles portées sur ce contrat de réservation sont enregistrées dans un fichier informatisé par le RESERVANT.

Nous ne traiterons ou n'utiliserons vos données que dans la mesure où cela est nécessaire pour vous contacter et assurer le traitement de votre dossier d'acquisition.

Vos informations personnelles seront conservées aussi longtemps que nécessaire et au plus tard jusqu'à la fin de la garantie dommage ouvrages de votre bien sauf si :

- Vous exercez votre droit de suppression des données vous concernant, dans les conditions décrites ci-après ;
- Une durée de conservation plus longue est autorisée ou imposée en vertu d'une disposition légale ou réglementaire.

Pendant cette période, nous mettons en place tous moyens aptes à assurer la confidentialité et la sécurité de vos données personnelles, de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés.

L'accès à vos données personnelles est strictement limité au personnel de notre entreprise et, le cas échéant, à nos entreprises partenaires (entreprises de construction, notaire, syndic de copropriété, et tout autre entité utile dans la gestion de votre dossier). Les entreprises en question sont soumises à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable. En dehors des cas énoncés ci-dessus, nous nous engageons à ne pas vendre, louer, céder ni donner accès à des tiers à vos données sans votre consentement préalable, à moins d'y être contraints en raison d'un motif légitime (obligation légale, lutte contre la fraude ou l'abus, exercice des droits de la défense, etc.).

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016 (applicable dès le 25 mai 2018), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation du traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en contactant Stéphanie Martel par mail : contact@agence-martel.fr.

Si vous ne souhaitez pas recevoir nos actualités et sollicitations (par téléphone, SMS, courrier postal ou électronique) et invitations, vous avez la faculté de nous l'indiquer par mail : contact@agence-martel.fr.

Pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (plus d'informations sur www.cnil.fr).

Enfin, nous vous informons de l'existence de la liste d'opposition au démarchage téléphonique « Bloctel », sur laquelle vous pouvez vous inscrire (<https://conso.bloctel.fr/>). »

Liste des annexes :

- plan des lots
- plan cadastral
- cahier des charges du lotissement
- cahier des charges de cession
- étude thermique
- plan du lot

- plan du lot dans l'ensemble
- plan des extérieurs
- plan de prévention des risques naturels, technologiques et miniers
- plan de retrait-gonflement des argiles
- relevés BASIAS, BASOL et installations classées.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Yvon GERARD, notaire à HETTANGE-GRANDE (Moselle), chargé de la régularisation des présentes. Fait en un exemplaires original électronique, ce que les parties reconnaissent accepter expressément.

A AMNÉVILLE

Le 

Contrat de réservation

MARTEL PROMOTION - 

Locaux 21-22-23&24

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE



SCCV MARTEL VITAL SHOP
51 Rue Clémenceau - 57360 AMNEVILLE

Service commercial : Stéphanie Martel
Téléphone : 06,22,01,84,92

mail: contact@agence-martel.fr



LOCAUX Projet VITAL SHOP - HETTANGE GRANDE

Tarif Public	surface (m ²)	prix HT
Lot 21	174,7	436 750,00 €
Lot 22	172,12	430 300,00 €
Lot 23	179,58	448 950,00 €
Lot 24	162,66	406 650,00 €
parkings privatifs et emplacements drive = 18		90 000,00 €
aménagement extérieur couvert et découvert = 240m ²		100 000,00 €
TOTAL		1 912 650,00 €

proposition commerciale

parking offerts		-90 000,00 €
espaces extérieurs offerts		-100 000,00 €
geste commerciale sur prix des locaux (5%)		-86 000,00 €
TOTAL remisé		1 636 500,00 €

fait à AMNEVILLE
Le 5-12-23

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/02/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la Moselle

Pole Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale de Metz

1, rue François de Curel
BP 41 054
57036 METZ CEDEX

Courriel : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Moselle

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe KAMMACHER

Courriel : christophe.kammacher@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone: 03.87.52.96.76

Réf DS : 16032194

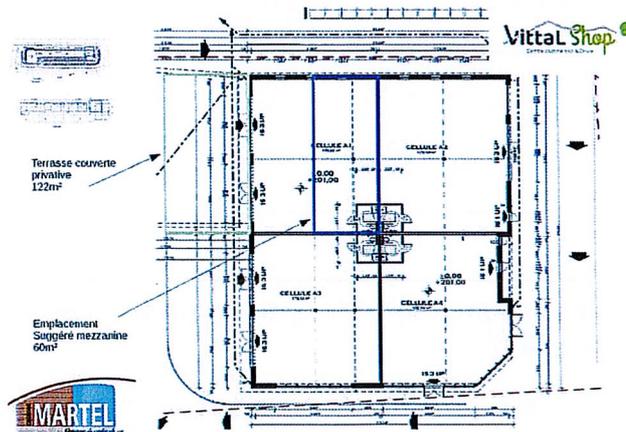
Réf OSE : 2024-57323-07073V

V/réf. : Offre commerciale Martel – ZAC Hettange-Grande

Monsieur le Président
Communauté de Communes de
Cattenom et Environs
2, avenue de Gaulle
57570 CATTENOM

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Quatre cellules commerciales (n° 21, 22, 23 et 24) avec dix-huit places de parkings et emplacement drive ainsi qu'un espace extérieur couvert du projet VITAL SHOP [SCCV MARTEL VITAL SHOP]

Adresse du bien :

ZAC VITAL PARK (extension, section 72) – lieu-dit « Stressling » à HETTANGE-GRANDE

Valeur :

1 636 500 € HT

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes de Cattenom et Environs (CCCE).

Affaire suivie par : Monsieur Michel PAQUET (Président) et Monsieur Eric MANTIENNE (Chargé de Mission Développement Economique).

2 - DATES

de consultation :	30/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/02/2024(*)

(*) date de transmission par la société MARTEL des informations complémentaires sur le projet.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La CCCE envisage d'acquérir les quatre cellules commerciales avec places de parkings, emplacements drive et espace extérieur couvert, en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la SCCV MARTEL VITTAL SHOP suite à son offre commerciale du 05/12/2023. C'est dans ce cadre que la CCCE sollicite une estimation de valeur vénale.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Précisions apportées par le consultant :

Acteur majeur de la promotion immobilière du nord-mosellan, implantée à Amnéville, l'agence MARTEL a décidé en 2021 de développer son activité sur le périmètre frontalier en réalisant une opération d'acquisition-construction de locaux à vocation commerciale. Sur une parcelle de 10 000 m² en bordure de la départementale RD15, îlot référencé 2-4 de la ZAC Vital Park, a été lancée la création d'un bâtiment de 2 200 m² composé de 18 cellules commerciales, espace click & collect et drive. Sous la dénomination « Vittal Shop » sont mis à la vente des cellules modulables de 82 à 600 m². Un permis de construire a été obtenu fin 2023.

L'agence Martel a fait parvenir une offre commerciale à la CCCE, en date du 05/12/2023, pour un prix remisé de 1 636 500 € HT (*cf. infra* pour le détail).

Ces cellules référencées n° 21, 22, 23 et 24 représentent une surface totale de 689 m², avec 18 places de parking et emplacements drive ainsi qu'un aménagement extérieur couvert de 240 m². L'ensemble est situé sur l'extrémité nord du projet (croisement RD15/rue des Rossignols).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien sera implanté sur l'extension de la ZAC Vital Park d'HETTANGE-GRANDE, à l'angle de la RD15 avec la rue des Rossignols.

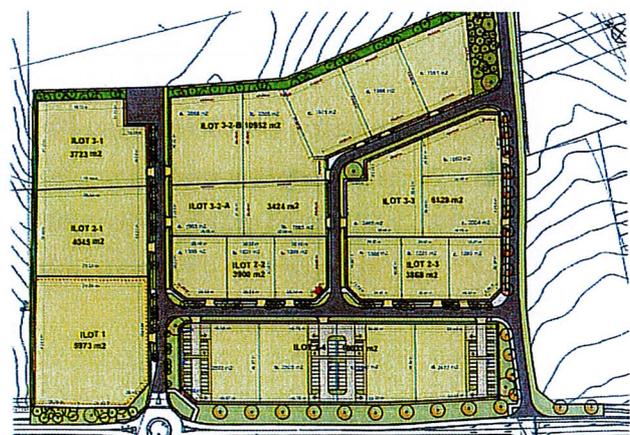
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

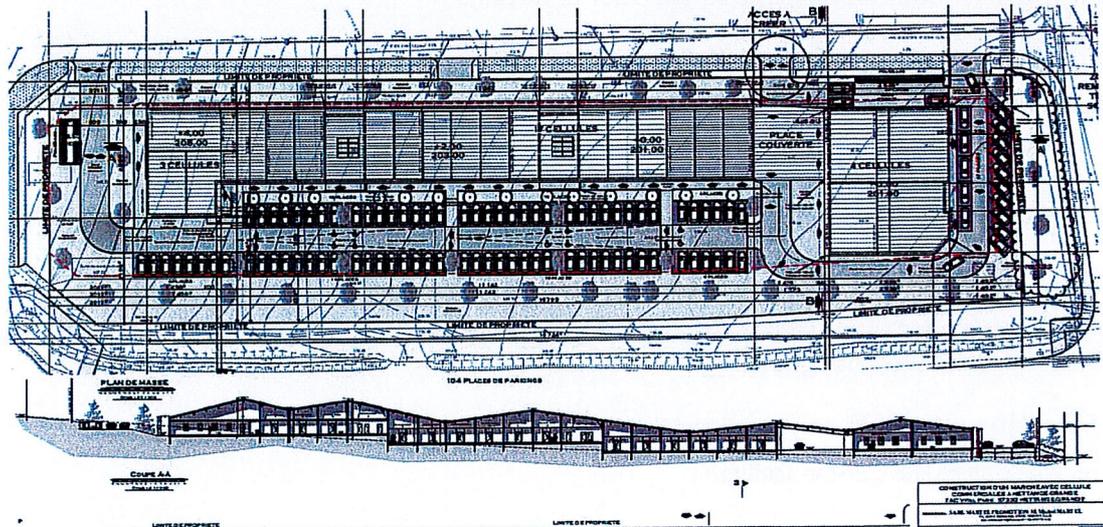
Voirie aménagée. Îlot 2-4 viabilisé.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse	Section	Parcelle n°	Contenance (m ²)	Nature
Hettange-Grande	ZAC Vital Park (extension) – Id « stressling »	72	104/17, 19, 20 et 21 (Ilot 2-3)	10 031	Cellules commerciales, parkings, emplacements drive et aménagement extérieure
			Total	10 031	





4.4. Descriptif

Projet VITAL SHOP, Centre commercial & Drive : construction d'un marché avec cellules commerciales.

Dans le cadre de sa commercialisation pré-construction du bâtiment, le 5 décembre 2023, l'agence Martel a envoyé une offre commerciale au service développement économique de la CCCE pour l'acquisition de 4 cellules commerciales référencées n° 21, 22, 23 et 24 représentant une surface totale de 689 m², avec places de parking et emplacements drive ainsi qu'un aménagement extérieur couvert de 240 m².

Cellule n° 21, consistant en un plateau brut, d'une surface de 174,70 m².

Cellule n° 22, consistant en un plateau brut, d'une surface de 172,12 m².

Cellule n° 23, consistant en un plateau brut, d'une surface de 162,66 m².

Cellule n° 24, consistant en un plateau brut, d'une surface de 162,66 m².

Proposition SCCV MARTEL VITTAL SHOP du 05/12/2023

Tarif public	Surface (m ²)	Prix HT	Prix unitaire HT
Lot 21	174,70	436 750,00 €	2 500,00 €
Lot 22	172,12	430 300,00 €	2 500,00 €
Lot 23	179,58	448 950,00 €	2 500,00 €
Lot 24	162,66	406 650,00 €	2 500,00 €
Sous-total	689,06	1 722 650,00 €	2 500,00 €

	Nombre d'unités	Prix HT	Prix unitaire HT
Parkings privatifs et emplacements drive	18	90 000,00 €	5 000,00 €

	Surface (m ²)	Prix HT	Prix unitaire HT
Aménagement extérieur couvert et découvert	240,00	100 000,00 €	416,67 €

TOTAL	1 912 650,00 €
--------------	-----------------------

Proposition commerciale

Parkings offerts	-90 000,00 €
Espaces extérieurs offerts	-100 000,00 €
Geste commercial sur prix des locaux (5%)	-86 000,00 €
TOTAL Remisé	1 636 500,00 €

Extraits du cahier des charges techniques pour l'aménagement d'un plateau nu (Cabinet MARTEL – VITTAL SHOP - Centre Commercial & Drive):

- murs extérieurs: métallique bois avec bardage double peau extérieur ;
- murs de refends: en agglo creux (suivant plan bureau d'études structure) ;
- poteaux et poutres: selon étude technique ;
- dallage finition quartzé (épaisseur suivant étude technique) y compris isolant sous dallage (suivant étude thermique) ;
- charpente métallique ou bois (dimensionnement suivant études techniques) ;
- toiture bac acier double-peau (suivant permis de construire et étude thermique) ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux d'isolation et de plâtrerie seront à la charge de l'acquéreur et devront respecter les préconisations de l'étude thermique ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de distribution électrique et les raccordements sur les réseaux concessionnaires seront à la charge de l'acquéreur ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de chauffage et les raccordements sur les réseaux concessionnaires seront à la charge de l'acquéreur et devront respecter les préconisations de l'étude thermique ;
- l'installation et le raccordement de la PAC sera à la charge de l'acquéreur ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de ventilation seront à la charge de l'acquéreur ;
- la cellule étant vendue plateau nu, les travaux de distribution des réseaux EC/EF seront à la charge de l'acquéreur ;
- il n'est pas prévu dans le projet VITTAL PARK de quai de déchargement de marchandise; les accès aux locaux et de circulation ne sont pas étudiées pour être accessibles par de lourds camions de livraison ;
- les livraisons devront s'effectuer par camionnette par l'avant des locaux ou par l'arrière sur les lots disposant de l'accès drive.

Dans son courriel du 28/02/2024, faisant suite à une demande d'informations du service, Madame Stéphanie MARTEL, service commercial, précise que :

- l'offre a été faite avec la surface au sol des cellules, nous verrons avec la Communauté de Communes si l'installation de mezzanine est souhaitée par elle ;
- les cellules ne sont pas aménagées, il est vrai, mais sont livrées avec un sol exploitable (dalle quartzée) et une isolation des murs extérieurs ;
- le prix de vente comprend les cellules mais également 18 places des stationnements privatives (5 places de drive et 13 classiques) ainsi que 240 m² de terrasse dont la moitié couverte ;
- le coût de construction non négligeable de ces éléments accessoires est donc également compris dans le prix de vente en plus de ces parties purement privatives ;
- de plus le projet comprend de nombreuses parties communes; en effet, s'agissant d'un centre commercial, il comprendra: 120 places de stationnements, des bornes de recharges électriques, des espaces verts et un parc de jeux, des locaux 2 roues et vélos ainsi que des panneaux photovoltaïque en toiture ;
- nous devons également ériger ce projet sur un foncier en pente tout en le maintenant accessible PMR en tout point, il y a donc un travail de terre et de terrassement important ;
- ces coûts communs ont été répartis en fonction de la surface de chacune des cellules et font partie du prix de vente au m² proposé dans la mesure où ils bénéficieront à l'ensemble des propriétaires et usagers du Vittal Shop ;
- nous avons actuellement vendu 75% du projet, 55% sans tenir compte de la Communauté de Communes, le projet a été vendu alors même que nous n'avions ni le permis ni la propriété du terrain et à un prix au m² supérieur (à l'offre commerciale pour la Communauté de Communes) cela démontre son attractivité et la justesse de son prix..

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SODEVAM

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle située en zone 1AUX (zone d'activités) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/10/2012. Dernière modification approuvée le 26/09/2018.



6.2. Date de référence et règles applicables

26/09/2018

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Le service a procédé à deux études de marchés distinctes portant sur des locaux commerciaux :

- la première sur la zone d'activités de HETTANGE-GRANDE ;
- la seconde sur d'autres communes.

Les résultats sont repris en Annexe.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

> Sur la zone d'activités de HETTANGE-GRANDE, les valeurs constatées vont de 893 € HT/m² SUP à 1391 € HT/m² SUP, avec une moyenne à 1183 € HT/m² SUP et une médiane à 1264 € HT/m² SUP.

Ces ventes ne sont pas réellement pertinentes au regard de l'acquisition envisagée en VEFA et du projet porté par l'entreprise MARTEL.

> Sur les autres communes, les valeurs constatées vont de 1277 € HT/m² SUP à 2778 € HT/m² SUP, avec une moyenne à 1765 € HT/m² SUP et une médiane à 1608 € HT/m² SUP.

Le service n'a relevé qu'une vente en VEFA, sur MONDELANGE, en date du 30/07/2018, assez ancienne, faisant ressortir un prix unitaire de 1407 € HT/SUP. Pour le service, cette valeur est trop basse pour être retenue.

En effet, de part la situation frontalière de la commune de HETTANGE-GRANDE, et des caractéristiques architecturales du projet MARTEL (esprit marché couvert), les cellules bénéficient de toute évidence d'une grande attractivité commerciale, comme en atteste le taux de commercialisation communiquée par la société MARTEL.

Le prix de vente remisé de l'offre MARTEL, fait ressortir un prix unitaire de 2375 € HT/m² de cellules commerciales [= 1 636 500 € HT / 689,06 m²]. Cette valeur s'inscrit dans la fourchette des valeurs constatées, en valeur haute, les prestations offertes pouvant justifier ce niveau de prix.

Dès lors, l'hétérogénéité des valeurs qui ressorte des termes de comparaison devant conduire à une certaine prudence, le prix de vente proposé n'apparaît pas comme totalement décorrélé du marché et n'appelle donc pas d'observation particulière.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 636 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord(*) des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

()pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,
Le responsable de la division Domaine



David CORDEIRO

Inspecteur principal des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Annexe

1 - Terme de comparaisons (locaux commerciaux sur Heitange-Grande) :

Type surface	Pondération SUP
Spp	1,00
Sdc	0,30
Sdnc	0,20

Date	Commune	Adresse/Lieu-dit ou Codification	Section	N° parcelle(s)	Contenance (m²)	Spp (m²)	Sdc (m²)	Sdnc (m²)	SUP (m²)	Prix (€)	Prix unitaire (€/m²)	Précision(s)
22/01/21	Heitange-Grande	14 r des métiers	39	173	4814	128			128	178 000 €	1 391 €	Lots 2, 63 et 64
19/02/21	Heitange-Grande	5173 r des artisans	39	173	4814	224			224	200 000 €	893 €	Lots 7, 40 et 41
17/06/21	Heitange-Grande	5173 r des artisans	39	173	4814	174			174	220 000 €	1 264 €	Lots 1, 4 et 42
										Mini	893 €	
										Moyenne	1 183 €	
										Médiane	1 264 €	
										Maxi	1 391 €	
										Ecartype	259 €	
										Nb TC	3	

2 - Terme de comparaison (locaux commerciaux sur autres communes) :

Type surface	Pondération SUP
Spp	1,00
Sdc	1,00
Sdnc	0,20

Date	Commune	Adresse/Lieu-dit ou Codification	Section	N° parcelle(s)	Contenance (m²)	Spp (m²)	Sdc (m²)	Sdnc (m²)	SUP (m²)	Prix (€)	Prix unitaire (€/m²)	Ca	Précision(s)
30-07-18	Meudelage	9091 r de bousse	1	391	1811	855	495		1350	1 900 000 €	1 407 €	2019	VERA - village situé dans le département de Meurthe-et-Moselle (propriétaire : SAS - Site Industrielle et Financière de Lorraine) Lots 3
17-04-20	Terville	1 r du forgeron	15	673	nc	510			510	1 015 200 €	1 991 €		
28-05-20	Haucourt	5527F B140	A	2527	316	286			286	460 000 €	1 608 €		
29-09-20	Haucourt	5459F B140	A	2459 et 2460	506	470			470	600 000 €	1 277 €		
15-01-21	Jouy-aux-Arches	All des milleuis	3	409, 411 et 413	255	253			253	361 429 €	1 429 €		
15-01-21	Moulin-les-Metz	9086 B059	11	305 et 306	804	764			764	1 428 036 €	1 869 €		
07-06-23	Terville	143 rte de verdun	3	564 et 577	nc	126			126	350 000 €	2 778 €		Lots 51 et 52
										Mini	1 277 €		
										Moyenne	1 765 €		
										Médiane	1 608 €		
										Maxi	2 778 €		
										Ecartype	515 €		
										Nb TC	7		

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_29_SI-DE



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_30_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-trois, le neuf avril à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

L'an Deux Mille Vingt-quatre, le neuf avril à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,

MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, Michel HERGAT (*sorti de la salle au point 16*), Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Benoit STEINMETZ, Guy KREMER, David ROBINET,

MM. Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, MM. Michel SCHMITT, Bertrand ALESCH (*arrivé au point 2*), Mme Christine ACKER, MM. Hervé GROULT, Bernard DORCHY, Hassan FADI, Yves LICHT (*sorti de la salle aux points 15 et 16*), Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Pierre LAGARDE, Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Mme Emmanuelle JACQUEMOT, M. Hervé PATAT, MMES Marie-Odile KRIEGER, Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Joseph GHAMO (*sorti de la salle point 21*), Joseph BAUER, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, M. Joël IMMER, Mme Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u>	Rachel ZIROVNIK	à	Michel PAQUET
	Denis BAUR	à	Joseph GHAMO
	Eric GONAND	à	Thierry MICHEL
	Mauricette NENNIG	à	Hervé GROULT
	Didier PALLUCCA	à	Régis HEIL
	Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Alieth FEUVRIER, Jerry PARPETTE, Evelyne DEROCHE, Déborah LANGMAR

Date de la convocation : 12 mars 2024

Nombre de membres en exercice : 51

Nombre de membres présents : 41

Nombre de votants : 47

Secrétaire de séance : Emmanuel JACQUEMOT



30. Objet : Aides à l'Investissement Immobilier des Entreprises (AMIE) - Délégation de compétence au Département de la Moselle

Vu l'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment ses articles 2 et 3,

Vu la création de l'Association Moselle Attractivité le 4 novembre 2016,

Vu les statuts de l'Association Moselle Attractivité en date du 4 novembre 2016,

Vu la délibération n° 7 du Conseil communautaire en date du 6 décembre 2016 actant l'adhésion de principe à l'Association,

Vu la délibération n° 10 du Conseil communautaire en date du 7 mars 2018 décidant d'adhérer à Moselle Attractivité,

Vu la délibération n° 9 du Conseil communautaire en date du 27 juin 2023, adoptant le projet de territoire 2022-2035 de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, et plus particulièrement les orientations 2.1 « Permettre des parcours résidentiels support de mixité et favorisant l'emploi local » et 3.2 « Soutenir l'esprit d'entreprendre et d'innovation »,

La Région Grand Est a délégué et partagé sa compétence d'octroi des aides directes aux entreprises avec la CCCE dès 2017 par convention puis par avenants n° 1 du 28 mai 2020, n° 2 du 28 juin 2022 et n° 3 du 27 juin 2023, pour révision du règlement d'attribution.

Il est désormais proposé d'adopter une nouvelle aide directe intitulée « aide directe à l'investissement immobilier des entreprises » et, par la même, un règlement d'intervention dédié à cette nouvelle aide en lien avec le Département de la Moselle.

La loi NOTRe du 7 août 2015 a en effet attribué aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (EPCI), dans son article 3, une compétence pleine et entière pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

Dans le même temps, le Département ne peut désormais plus porter de sa propre initiative cette politique publique. Or, il est partagé ces deux constats :

- le besoin d'accompagnement public des entreprises reste très important, et l'immobilier d'entreprise constitue un aspect prépondérant du développement du territoire, en ce qu'il représente un investissement non délocalisable. Les territoires doivent donc être en capacité de proposer une offre adaptée tant en foncier, qu'en locaux, mais aussi en dispositifs d'accompagnement.
- au vu de la pression foncière et des hausses de coûts de construction, les entreprises locales sont en difficulté pour mener leur projet immobilier pourtant nécessaire à la pérennité de leur installation dans les Communes.

Conscient de ces enjeux, le législateur a prévu que la compétence d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise puisse être déléguée des EPCI aux Départements.

Ce faisant, eu égard à l'échelon de proximité que constitue l'institution départementale et de ses compétences relatives à la solidarité des territoires, le Département de la Moselle mène une politique de développement et d'attractivité dont le soutien à l'économie de proximité constitue un ressort essentiel. Il demeure ainsi un partenaire essentiel des territoires et de leurs projets de développement local.

La présente convention en annexe a pour objet de définir les conditions de cette délégation de compétence.

Il est proposé que la CCCE mobilise une enveloppe annuelle de 50 000 € en complément d'une enveloppe départementale de 50 000 € qui portera ainsi un budget partagé de 100 000 € pour les projets immobiliers d'entreprises à l'échelle du territoire de la CCCE.

Le dispositif vise à soutenir les entreprises dans leurs projets immobiliers, hors sociétés et projets situés dans les zones communautaires à Hettange-Grande et Kanfen faisant l'objet d'une concession d'aménagement.

Considérant que le Département de la Moselle a délégué la gestion de l'aide à l'association Moselle Attractivité, qui a pour objet de contribuer à l'attractivité de la Moselle et de ses territoires, et tout particulièrement dans les domaines économiques et touristiques, ainsi que plus globalement dans tous les autres domaines qui concourent à l'attractivité (culture, sport, évènementiel, enseignement supérieur...) dans les limites des compétences respectives de chaque membre,

Considérant les crédits inscrits au budget 2024,

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement économique » en date du 30 août 2023 et du Bureau communautaire en date du 26 mars 2024,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'autoriser le Président à signer la convention de délégation de compétence « AMIE » avec le Département de la Moselle, pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2024, reconductible tacitement cinq fois au maximum,
- adopter le règlement d'attribution des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises tel qu'annexé,
- d'autoriser le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Vote : Pour : 47
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 10 avril 2024

Le Président,

Michel PAQUET



The image shows a blue circular official stamp of the 'Communauté Communale de CATTENOM et ENVIRONS'. The text inside the stamp includes 'Le Président' and 'COMMUNAUTÉ COMMUNALE DE CATTENOM ET ENVIRONS'. A blue ink signature is written over the stamp.

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240410-C20240409_30_SI-DE



CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCE D'OCTROI D'AIDES EN MATIERE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES ENTREPRISES

Entre les soussignés :

- La Communauté de Communes de Cattenom et Environs, domiciliée 2 avenue du Général de Gaulle – 57570 CATTENOM., représentée par son Président, Monsieur Michel PAQUET, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2023, ci-après dénommée « l'EPCI »,

D'une part et :

- Le Département de la Moselle, représenté par le Président du Conseil départemental, Monsieur Patrick WEITEN, domicilié en cette qualité 1 rue du Pont Moreau – 57000 METZ, autorisé à signer la présente convention par délibération de la Commission permanente du, ci-après dénommé « le Département »,

D'autre part,

Préambule

La loi NOTRe du 07 août 2015 a attribué aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI), dans son article 3, une compétence pleine et entière pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles. Dans le même temps, le Département ne peut désormais plus porter de sa propre initiative cette politique publique.

Or il est partagé ces deux constats :

Le premier est que le besoin d'accompagnement public des entreprises reste très important. L'immobilier d'entreprise constitue un aspect prépondérant du développement du territoire, en ce qu'il représente un investissement non délocalisable. Les territoires doivent donc être en capacité de proposer une offre adaptée tant en foncier, qu'en locaux mais aussi en dispositifs d'accompagnement.

Le second est qu'au vu de la carte intercommunale qui s'est dessinée depuis le 1^{er} janvier 2017 de réelles disparités subsistent, non seulement entre communautés de communes et communautés d'agglomération par exemple, mais aussi entre les communautés de communes elles-mêmes. Ces écarts concernent tant les moyens financiers mobilisables

que les moyens humains susceptibles d'être mis au service du développement économique et peuvent freiner la mise en œuvre d'actions nouvelles.

Conscient de ces enjeux, le législateur a fort utilement prévu que la compétence d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise puisse être déléguée des EPCI aux Départements dans l'alinéa 4 de l'article L1511-3 du code général des collectivités territoriales.

Ce faisant, eu égard à l'échelon de proximité que constitue l'institution départementale et de ses compétences relatives à la solidarité des territoires, le Département de la Moselle réaffirme son rôle fédérateur pour les EPCI et communes autour d'une politique de développement et d'attractivité dont le soutien à l'économie de proximité constitue un ressort essentiel. Sa connaissance du terrain, sa proximité avec les acteurs, le savoir-faire et la compétence de ses équipes et de celle de ses filiales font que le Département de la Moselle demeure le premier partenaire des territoires et de leurs projets de développement.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette délégation de compétence, qui se fait dans le parfait respect de tous les acteurs de la sphère publique locale.

- Considérant la loi n°82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée et complétée par la loi n°82.623 du 22 juillet 1982 ;
- Considérant la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment les articles 2 et 3 ;
- Considérant l'article L1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs en date du 12 décembre 2023 définissant les modalités d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise sur son territoire ;
- Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs en date du 12 décembre 2023 déléguant la compétence d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise au bénéfice du Département de la Moselle et autorisant son Président à signer la convention à intervenir ;
- Vu la délibération du Conseil Départemental de la Moselle en date du 22 avril 2021,
- Vu la délibération de la Commission Permanente du Département de la Moselle en date du

ARTICLE 1 : objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de la délégation de compétence en matière d'octroi des aides aux investissements immobiliers des entreprises, dans les conditions de l'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, entre l'EPCI à fiscalité propre, autorité délégante, et le Département, autorité délégataire.

ARTICLE 2 : modalités et champ d'application de la délégation

Les aides en matière d'investissement immobilier des entreprises sont octroyées pour les projets situés sur le territoire de l'EPCI à fiscalité propre.— hormis sur les zones

communautaires à Hettange-Grande et à Kanfen faisant l'objet d'une concession d'aménagement.

2.1 Champ d'application de la délégation

La délégation d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise concerne uniquement les aides versées sous forme de subvention.

L'aide prend la forme d'une subvention, pour la réalisation d'investissement immobilier porté par les Petites Entreprises jusqu'à 20 salariés, dont les modalités sont fixées dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention, dont il fait partie intégrante.

2.2 Les modalités de la délégation

La délégation comprend la gestion administrative, comptable et financière de la demande de subvention, à savoir :

- l'instruction des dossiers de demande d'aide en application du règlement voté par l'EPCI (accusé réception de la demande, instruction technique, rédaction des rapports à présenter pour décision, notification de l'aide ...). Cette instruction étant déléguée par le Département à Moselle Attractivité ;
- l'attribution et le versement de l'aide financière par le Département à l'entreprise bénéficiaire.

Le Département s'engage à étudier toutes les demandes qui lui seront transmises et qui rentrent dans le champ d'application de la délégation.

- Forme de l'Aide et Enveloppe budgétaire

Le co-financement (50% EPCI, 50% Département) prendra la forme d'une subvention directe à l'entreprise sur les fonds propres des deux parties.

L'EPCI indiquera au Département le montant inscrit à cette enveloppe à son budget lors de la construction budgétaire et au plus tard le 30/09 de l'année N-1, afin que le Département s'engage à inscrire la contrepartie correspondante à son budget.

- Modalités de versement

Chaque délibération votée par le Département sera transmise à l'EPCI.

Cependant, le Département fera l'avance de l'intégralité de l'aide et adressera à l'EPCI au 31/10 de l'année N un récapitulatif des montants engagés au regard des délibérations approuvées en Commission Permanente de l'année N et intégrant les délibérations prévues lors des Commissions Permanentes de novembre et décembre.

Un titre de perception sera adressé par le Département à l'EPCI avant le 30 juin et le 30 novembre de l'année en cours, au regard des subventions effectivement payées.

- Information et suivi

Le Département de la Moselle organisera l'information de l'EPCI, selon des modalités définies conjointement, pour recueillir l'avis du conseil communautaire ou de toute instance désignée par l'EPCI sur chaque dossier avant tout passage en Commission Permanente du Département.

ARTICLE 3 : conditions financières

Il n'est pas procédé à la mise à disposition de moyens financiers ou de personnel de l'EPCI au Département dans le cadre de cette convention. Le Département exerce la compétence déléguée à titre gratuit.

Les dossiers de demande d'aide seront instruits dans le cadre de l'enveloppe financière en autorisation de programme et crédits de paiement votée annuellement par le Département dans le cadre de son budget. Cette enveloppe globale fait l'objet d'un suivi détaillé par EPCI et correspond pour chaque EPCI au montant qu'il consacre à ce dispositif abondé à parité par le Département.

L'EPCI pourra continuer à exercer sa compétence sur le domaine foncier et sur tout autre dispositif d'aides qu'il souhaite abonder, à l'exception du cadre de la présente convention.

D'autres financeurs pourront contribuer au financement croisé des aides à l'immobilier d'entreprise, afin d'augmenter l'effet levier des aides départementales et intercommunales.

ARTICLE 4 : engagements et indicateurs de suivi

Le Département s'engage à :

- Organiser un rendez-vous commun avec l'EPCI à fiscalité propre et à sa demande pour tout porteur de projet répondant aux critères d'éligibilité du règlement ;
- Faciliter le montage des dossiers des entreprises ;
- Informer régulièrement l'EPCI à fiscalité propre de l'avancée du dossier ;
- L'EPCI et le Département s'engagent à désigner chacun un interlocuteur pour la gestion de cette délégation.

Les indicateurs de suivi porteront sur le nombre de contacts avec les entreprises, le nombre de dossiers accompagnés et les aides financières octroyées.

ARTICLE 5 : suivi de la délégation, modalités du contrôle

Afin de réaliser une mise en œuvre efficace et partenariale de cette délégation et afin de concevoir d'éventuelles évolutions, l'EPCI à fiscalité propre et le Département conviennent :

- d'un échange régulier afin de répondre au mieux et dans les meilleurs délais aux dossiers en cours ;
- d'une rencontre annuelle sur la base de documents de bilan, visant à identifier les points forts et points faibles de la délégation dans le but de son amélioration.

Dans ce cadre, le Département demandera à Moselle Attractivité d'établir chaque année un rapport d'activités spécifique à la mise en œuvre de ce dispositif, qui lui sera transmis ainsi qu'aux EPCI concernés.

Le Département remettra tous les ans à l'autorité délégante, avant le 31 janvier, un état des sommes engagées auprès des bénéficiaires suivant les différents dispositifs d'aides à l'immobilier retenus dans la convention. Il fera apparaître le nombre de demandes, le nombre d'aides accordées et les montants versés.

Au titre de l'article L.1511-1 du CGCT, afin que la Région établisse son rapport annuel relatif aux aides et régimes d'aides mis en œuvre sur son territoire au cours de l'année civile, le Département lui transmettra avant le 31 mars de chaque année, toutes les informations relatives aux aides à l'immobilier d'entreprises mises en œuvre dans le cadre de la présente convention, au cours de l'année civile précédente.

ARTICLE 6 : communication

Le Département notifie la subvention à l'entreprise et adresse une copie à l'EPCI.

Le Département s'engage à préciser, au titre de sa communication, que les projets financés dans le cadre de cette convention le sont à parts égales sur ses fonds propres et sur ceux de l'EPCI dans le cadre de la délégation de compétence conclue avec l'EPCI à fiscalité propre. L'EPCI réciproquement en fera de même dans le cadre de sa propre communication.

Un courrier d'information co-signé par les Présidents du Département et de l'EPCI sera ainsi systématiquement joint à la notification du Département.

ARTICLE 7 : durée et prise d'effet de la présente convention

La présente convention prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2024 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, dans la limite de 6 années.

ARTICLE 8 : résiliation anticipée

La présente convention peut être résiliée par chacune des parties après avoir informé l'autre partie de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception et en indiquant les motifs et en respectant un préavis de 3 mois.

Cette résiliation ne donne droit à aucune indemnisation de l'un ou l'autre des cocontractants.

ARTICLE 9 : avenants

La présente convention pourra faire l'objet de modifications par voie d'avenants en cas d'accord entre les parties.

ARTICLE 10 : litiges

Les litiges issus de l'application de la présente convention, que les parties n'auraient pu résoudre par la voie amiable seront soumis au Tribunal administratif de Strasbourg.

Fait à Metz, en deux exemplaires originaux, le

Le Président de l'EPCI

Le Président du Département

Michel PAQUET

Patrick WEITEN

ANNEXE A LA CONVENTION

AIDE MOSELLANE A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE – AMIE57 REGLEMENT D'ATTRIBUTION

En application du 1^{er} alinéa de l'article L1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté de Communes de Cattenom et Environs a adopté, lors de sa séance du 12 décembre 2023, le règlement d'attribution des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises suivant :

OBJET

Ce dispositif a pour objectif de soutenir les entreprises dans le département de la Moselle qui investissent dans l'immobilier pour des opérations de construction, d'extension, de travaux d'aménagement ou de requalification d'un bâtiment.

ENTREPRISES

- éligibles

- entreprises de 20 salariés au plus
- activités éligibles :
 - commerce dont la surface de vente est inférieure à 400 m²,
 - artisanat,
 - entreprises de transports et logistique,
 - bâtiment et travaux publics,
 - services aux entreprises,
 - industrie.

Les entreprises doivent à la fois :

- avoir un établissement en Moselle, être inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM),
- être à jour de leurs obligations fiscales, sociales et de l'ensemble des réglementations qui leurs sont applicables,
- démontrer leur capacité à mener à bien le projet (capacité financière, ressources humaines, etc.).

- non éligibles

Sont exclues du partenariat: les entreprises en difficulté (au sens des critères définis par l'Union Européenne), les auto et micro-entrepreneurs et les professions libérales. En ce qui concerne les professions libérales, une dérogation peut être prévue pour des projets qui contribuent au maintien d'une offre de services à la population, notamment en milieu rural. Cette dérogation sera accordée sur instruction de l'EPCI concerné au regard du contenu du projet et des enjeux qu'il représente pour le territoire. L'exercice de l'activité devra se faire sous la forme d'une société qui sera la bénéficiaire de la subvention (le statut de Travailleur Non Salarié est inéligible).

Ne sont pas éligibles les activités suivantes : vente par correspondance, par internet ou vente de véhicules sans activité majoritaire de réparation, agences immobilières, de recrutement, cabinets d'assurance et toute activité liée au développement agricole.

DEPENSES

- éligibles

Investissements immobiliers dans le cadre de la création ou de l'extension d'une activité : une construction, extension, aménagement, ou rénovation d'un bâtiment et les frais inhérents. Les projets devront respecter la réglementation européenne des aides publiques en vigueur au moment du dépôt de la demande.

- non éligibles

Les acquisitions immobilières, les dépenses liées à des travaux (main d'œuvre et matériels) réalisés par l'entreprise aidée ou une entreprise liée (sauf si c'est son métier), l'achat de terrain, les honoraires juridiques, le rachat de part des SCI.

MODALITES D'INTERVENTION

1. Bénéficiaire de l'aide

Le bénéficiaire de l'aide est un maître d'ouvrage privé :

- **Maître d'ouvrage privé :**
 - l'entreprise exploitante lorsqu'elle finance son projet d'investissement par un emprunt bancaire ou qu'elle l'autofinance en partie ou en totalité,
 - les sociétés de crédit-bail, à la condition que l'aide soit rétrocédée à la société sous forme d'une réduction des loyers,
 - les SCI familiales en lien avec la société d'exploitation et les SCI, à condition qu'elles soient majoritairement détenues par la société d'exploitation ou par son/ses actionnaire(s) majoritaire(s).

- **Montant et forme de l'aide**

L'aide prend la forme d'une subvention.

Taux maximal d'intervention et plafond des aides :

- en zone AFR : 30% des dépenses éligibles avec un plafond de l'aide à 30 000 €
- hors zone AFR : 20% des dépenses éligibles avec un plafond de l'aide à 20 000 €

2. Caractéristiques particulières

L'aide publique attribuée tiendra compte des plafonds d'intensité des aides définies au niveau communautaire en cas d'intervention concomitante de plusieurs régimes d'aides, que l'aide provienne de sources locales, départementales, régionales, nationales ou communautaires.

Le projet global de développement doit atteindre un montant d'investissement minimum de 10 000 € et devra être justifié par des factures d'un montant unitaire minimum de 500 €.

Le dispositif peut soutenir les investissements financés par : l'autofinancement, l'emprunt bancaire contracté par le porteur de projet, le crédit-bail immobilier.

Un plan d'affaires comprenant un plan de financement et un prévisionnel sera exigé.

Les modalités de mandatement seront précisées dans la convention attributive de l'aide. Un état récapitulatif des dépenses sera demandé, précisant les postes de dépenses, le nom du fournisseur et le montant des dépenses acquittées.

3. Contenu des dossiers et modalités de dépôt :

Critères de sélection des projets :

Les projets rentrant dans le cadre du présent règlement portés par des entreprises éligibles, décrits dans des dossiers complets tels que visés en annexe, pourront être aidés dans la limite des enveloppes votées annuellement par le Département et l'EPCI.

Un même maître d'ouvrage ne pourra bénéficier qu'une seule fois d'une subvention au titre de l'AMIE57 au cours d'une période de trois ans (la période séparant la date d'octroi de la précédente subvention de la date de transmission d'une lettre d'intention pour l'obtention d'une nouvelle subvention doit être au moins égale à trois ans).

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

La demande devra faire l'objet d'une lettre d'intention au nom du porteur de projet déposée avant le commencement des premières dépenses réalisées dans le cadre de l'opération.

Un dossier complet devra être déposé dans les six mois suivant la date d'accusé réception par le service instructeur :

- l'entreprise s'engage à accueillir sur site, le chargé de mission de Moselle Attractivité,
- l'entreprise s'engage à signer la convention de partenariat avec le Département, après avis de l'EPCI
- l'entreprise aidée s'engage à maintenir les investissements aidés, pour lesquels elle a bénéficié d'une aide au titre du présent dispositif pendant une période de 3 ans minimum,
- l'entreprise aidée s'engage à maintenir les emplois salariés au moment de l'attribution de l'aide pendant la durée de 3 ans de la convention,
- l'entreprise aidée s'engage à maintenir le respect des engagements pris dans ce cadre. Un suivi régulier sera assuré tout au long de sa durée,
- l'entreprise s'engage à communiquer ou autoriser le ou les financeurs à communiquer sur l'aide accordée.

ANNEXE

Pièces constitutives du dossier de demande de subvention

Eléments à fournir par l'entreprise exploitante

- le dossier de demande de subvention dûment complété
- les attestations demandées signées et datées

Relatives à l'entreprise

- un exemplaire mis à jour des statuts de l'entreprise exploitante
- un extrait d'immatriculation au registre du commerce ou au répertoire des métiers de moins de 3 mois
- la dernière liasse fiscale complète de l'entreprise, ainsi qu'une situation intermédiaire le cas échéant
- si Société Anonyme, le dernier rapport annuel du commissaire aux comptes
- si création d'Entreprise Individuelle, attestation d'apports certifiée par le comptable ou le banquier

Relatives au projet

- les devis ou les factures accompagnés d'un état récapitulatif
- les autorisations administratives délivrées pour le présent projet immobilier (permis de construire, autorisations de travaux, classement ICPE, etc.)
- le cas échéant, les décisions d'attribution des aides accordées par d'autres financeurs au titre du présent projet

Relatives au financement

- les justificatifs des concours bancaires et des subventions obtenues (le cas échéant)
- un relevé d'identité bancaire de l'entreprise (original)

Dans certains cas

- le contrat de location immobilière et l'autorisation du propriétaire des murs de réaliser l'opération (le cas échéant)

Pour les projets portés par un crédit-bailleur

Joindre au dossier de l'entreprise exploitante :

- le contrat de crédit-bail (copie intégrale) qui prévoit la cession du bien
- L'attestation du crédit-bailleur qui s'engage à répercuter l'intégralité de l'aide départementale à la société d'exploitation

Pour les projets portés par une SCI

Joindre au dossier de l'entreprise exploitante :

- les statuts
- un extrait d'immatriculation au registre du commerce de moins de 3 mois
- la dernière liasse fiscale complète du dernier exercice concernant cette société
- un plan de financement global (hors aides publiques) sur 3 ans de cette société le cas échéant
- un compte de résultat prévisionnel HT sur 3 ans propre à cette société, le cas échéant
- le contrat de location passé entre la société et l'entreprise exploitante ou une attestation sur l'honneur prévoyant expressément de répercuter l'intégralité de l'aide départementale à la société d'exploitation
- l'attestation de financement bancaire (le cas échéant)
- un RIB

