

**PROPOSITION DE CONVENTION TRIPARTITE**  
**SA DREAMGEST / COMMUNE / COMMUNAUTE DE COMMUNES**

**ENTRE :**

La Société Anonyme DREAMGEST, située 12A rue du Fond, 5537 WARNANT en Belgique, représentée par Didier HODIAMONT, Président et administrateur délégué, et Joel DEMARTEAU, administrateur, inscrite à la banque Carrefour sous le numéro d'entreprise 0897 283 850 ;

Ci-après désignée la « **SA DREAMGEST** »

**D'une part,**

**ET**

La Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix, située rue du 8 mai 1945, 87500 SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE, représentée par son Président, Daniel BOISSERIE, dûment habilité aux fins des présentes par la délibération n° 2015- du ;

Ci-après désignée la « **Communauté de Communes** »

La Commune de Coussac-Bonneval (87500), représentée par son Maire, Philippe SUDRAT, dûment habilité aux fins des présentes par la délibération n° 2015- du ;

Ci-après désignée la « **Commune** »

**D'autre part,**

**PREAMBULE :**

Après un appel à projet lancé à l'automne 2014, la SA DREAMGEST s'est rapprochée de plusieurs régions françaises en vue de trouver le terrain d'implantation de son futur parc d'attractions "Les Géants de la Musique".

La SA DREAMGEST développe le concept « Piano-Plage » et ses quatre objectifs :

- le lieu-dit « Piano-Plage » de 3 ha, situé en bord de Meuse à Anhée, destiné à devenir un parc multifonctionnel familial ;
- la Bande Dessinée, « Piano-Plage, du rêve à la réalité » ;
- le Spectacle Musical « Piano-Plage » actuellement en tournée ;
- le Parc d'Emotions Musicales « Les Géants de la Musique » (nom de code prochainement modifié).

Dans le cadre de cet appel à projet, la SA DREAMGEST recherchait un terrain susceptible de répondre aux critères suivants :

- réalisation d'un parc familial pour les (petits) enfants et les (grands) parents ;
- un parc fun, ludique à orientation culturelle, didactique et pédagogique ;
- possibilité d'intégrer des instruments de musique géants ;
- création d'espaces de parking, de restauration et de logements ;
- création d'hôtellerie et petits parcs familiaux annexes et complémentaires ;
- accessibilité aisée par route et rail ;
- soutien et accompagnement des autorités locales et régionales.

Lors de son Assemblée Générale du 29 mai 2015, la SA DREAMGEST a retenu le Domaine de Chauffaille à Coussac-Bonneval (87500) comme lieu d'implantation privilégié et sous réserve de bonne fin. Situé en région Limousin, le Domaine appartient à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix qui était en recherche d'une affectation du site susceptible de le préserver, voire l'embellir, tout en promouvant l'emploi.

*Afin de sceller le climat de confiance qui s'est installé entre elles, la Commune, la Communauté de Communes et la SA DREAMGEST arrêtent et conviennent ce qui suit :*

## **ARTICLE 1ER – ENGAGEMENT DE LA SA DREAMGEST**

### **A – Choix du lieu d'implantation**

A compter de ce jour, la SA DREAMGEST s'engage à respecter son choix d'implantation du 29 mai 2015, en ce sens que le Domaine de Chauffaille bénéficie d'une exclusivité de travail technique, financier et opérationnel.

### **B – Plan de financement**

Préalablement à tout acte de vente du Domaine, la SA DREAMGEST a remis un dossier d'implantation et un business plan en date du 31 août 2015 et l'a présenté de vive voix aux autorités le 3 septembre. Celui-ci est en cours d'évaluation et fait l'objet d'une négociation et de divers aménagements en bonne collaboration avec Limousin Expansion.

Au-delà du plan de financement, la SA DREAMGEST s'engage à participer financièrement à la réalisation des infrastructures nécessaires à son projet et dont l'investissement sera porté par la Commune et la Communauté de Communes.

### **C – Conditions suspensives à l'acte de vente**

Afin de sécuriser la vente du Domaine de Chauffaille pour l'ensemble des parties, la SA DREAMGEST accepte par avance le principe de subordonner la réalisation de la vente à un ensemble de conditions suspensives. Listées de manière non-exhaustive à l'article 4, ces conditions garantissent, d'une part, à la SA DREAMGEST que la vente ne sera pas concrétisée si les autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction ne sont pas obtenues et, d'autre part, à la

Communauté de Communes que la vente emporte obligatoirement la réalisation du Parc d'Emotions Musicales « Les Géants de la Musique » dans les 5 ans qui suivent la signature de l'acte de vente.

### **D – Communication sur le projet**

La SA DREAMGEST s'engage à informer la Communauté de Communes de toute démarche de communication qu'elle souhaiterait engager sur le projet, la Communauté de Communes restant libre de s'y associer à toute étape.

Le cas échéant, la stratégie, le public ciblé et le timing seront définis ensemble d'un commun accord entre la SA DREAMGEST, la Communauté de Communes et la Commune.

### **E – Sécurisation du Domaine**

Une fois l'acte de vente conclu, la SA DREAMGEST est autorisée à contrôler, sécuriser et donc clôturer l'accès du parc dans toute la zone dans laquelle seront installés les éléments d'attractivité musicale, constructions, animations, etc., afin de les protéger des dégradations par les animaux et/ou les humains, quand le parc n'est pas surveillé. DREAMGEST ou la société à laquelle elle confiera tout ou partie de la gestion du Parc est autorisée à établir un tarif et des conditions d'entrée dans le Parc, et en recevoir les fruits.

## **ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL**

La Commune s'engage à finaliser son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans les délais les plus serrés de procédure que lui permettront les services de l'Etat.

Elle veillera à introduire et adapter le PLU au projet de façon à faciliter la conformité de l'un avec l'autre (95 ha en zone naturelle aménageable pour le grand public et loisir de ce même public ; 50 ha en zone constructible).

La zone U paraissant celle la plus adaptée au projet et celui-ci présentant un réel enjeu de développement économique pour le territoire, les raccordements du Domaine aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif, le cas échéant, seront réalisés dans les conditions habituelles et selon les volumes nécessaires, conformément à la répartition des compétences entre la Communauté de Communes et la Commune.

La Commune veillera également à ce que l'entrée du Domaine soit desservie par la fibre optique.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX**

La Communauté de Communes s'engage à vendre le Domaine de Chauffaille, tel que visé dans le plan en annexe, et d'une superficie de 126 hectares (secteur château) et 15 hectares (bois / parking potentiel / hôtellerie / village de vacances) pour un montant de 800 000 € (H.T. et hors frais de notaire) sous réserve de l'avis de France Domaine et des conditions suspensives listées à l'article 4 de la présente convention. Le terrain nécessaire aux infrastructures liées à l'assainissement et à

l'électricité sera conservé ou rétrocédé aux frais de l'acquéreur à la Commune ou à la Communauté de Communes selon l'échelon compétent.

Selon la répartition des compétences qui aura cours, la Communauté de Communes pourra être amenée à se substituer à la Commune dans les différents engagements concernés figurant à l'article 2 de la présente convention.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'ACTE DE VENTE**

La vente réalisée sous conditions suspensives permet à la Communauté de Communes de conserver la pleine propriété du Domaine de Chauffaille depuis la signature du sous-seing privé jusqu'à la réalisation de chacune de ces conditions. Par conséquent, le prix de vente ne sera effectivement versé qu'au jour de la réalisation de l'ensemble de ces conditions constatée par la voie d'un acte de vente authentique.

La vente du Domaine sera réalisée entre la Communauté de Communes et la SA DREAMGEST par signature d'un acte notarié. Celui-ci contiendra notamment les conditions suspensives suivantes, en ce sens que la Communauté de Communes bénéficie d'une clause de réserve de propriété jusqu'à la parfaite réalisation de ces conditions :

- Présentation à la Communauté de Communes d'un plan de financement réaliste et sérieux tenant à la concrétisation du projet
- Présentation du projet détaillé d'implantation du parc (type APD)
- Obtention des fonds nécessaires à l'acquisition du Domaine
- Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction du projet
- Obtention des fonds nécessaires à la réalisation des travaux
- Le respect des engagements de chacune des parties présentes à la convention

Indépendamment de la levée des conditions suspensives, les risques liés à la propriété sont transférés à la SA DREAMGEST au jour de la signature du sous-seing privé. La SA DREAMGEST produit à la Communauté de Communes une attestation d'assurance garantissant ces risques. La valeur minimale à assurer est égale aux 800.000 euros, mais SA DREAMGEST peut assurer à une valeur supérieure.

#### **ARTICLE 5 – CONDITION RESOLUTOIRE**

Le mécanisme de la clause résolutoire garantit à la Communauté de Communes la construction du Parc d'Emotions Musicales, en ce sens que l'absence de valorisation du site par la concrétisation du projet initiateur de la vente entraîne l'annulation de la vente.

En tout état de cause et quels qu'en soient l'évènement et ses origines, la non-réalisation du Parc d'Emotions Musicales entraînera la rétrocession au prix d'achat du Domaine de Chauffaille à la Communauté de Communes, la SA DREAMGEST supportant l'intégralité des frais d'acte et fiscaux liés à cette rétrocession.

## **ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans à compter de sa signature, étant précisé que les opérations de la SA DREAMGEST doivent se dérouler selon le planning suivant :

- Remise du dossier d'implantation et d'un business plan : 15 septembre 2015 ;
- Achat du terrain : novembre 2015 ;
- Fin des études et des plans de détails : mars 2017 ;
- Début des travaux d'aménagement : avril 2017 ;
- Ouverture du parc : avril 2019.

Fait à Saint-Yrieix,  
En 3 exemplaires originaux

Le \_\_\_\_\_,

**Pour la SA DREAMGEST**

**Pour la Communauté de  
Communes**

**Pour la Commune**

**Didier HODIAMONT**

**Joël DEMARTEAU**

**Daniel BOISSERIE**

**Philippe SUDRAT**