

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

12 NOVEMBRE 2015

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

OBJET

**Lisière Pereire – Avenant
à la promesse de vente
lot E**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 16 novembre 2015
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 13 novembre 2015
et qu'il est donc exécutoire.

Le 16 novembre 2015

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général
des Services

Denis TRINQUETTE

L'an deux mille quinze, le 12 novembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 5 novembre deux mille quinze, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Madame de CIDRAC, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame RICHARD*, Monsieur AUDURIER, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur PERICARD, Madame CERIGHELLI, Madame PEUGNET, Monsieur PRIOUX, Monsieur BATTISTELLI, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame ADAM, Monsieur COMBALAT, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame CLECH, Madame LANGE, Madame VANTHOURNOUT, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame ANDRÉ, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LÉVÊQUE, Madame SILLY, Madame ROULY, Monsieur ROUXEL

*Madame RICHARD (sauf pour le dossier 15 H 00, les procès-verbaux des séances du 24 septembre 2015 et 29 septembre 2015, le compte-rendu des actes administratifs, les dossiers 15 H 01, 15 H 02, 15 H 03, 15 H 04, 15 H 05, 15 H 06 et 15 H 07)

Avait donné procuration :

Madame RICHARD à Monsieur LAMY
Monsieur LEBRAY à Madame BOUTIN
Monsieur ROUSSEAU à Monsieur PETROVIC
Madame MACE à Monsieur AUDURIER
Madame TÉA à Madame de CIDRAC
Madame NASRI à Monsieur PERICARD
Monsieur LEGUAY à Monsieur MIRABELLI

Secrétaire de séance :

Madame CLECH

N° DE DOSSIER : 15 H 09

OBJET : LISIÈRE PEREIRE – AVENANT A LA PROMESSE DE VENTE LOT E

RAPPORTEUR : Madame BOUTIN

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Par délibération en date du 11 juillet 2013, le Conseil Municipal a approuvé la cession du lot E du projet d'aménagement Lisière Pereire à la société Franco Suisse et a autorisé Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette cession et notamment la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir, laquelle a été conclue le 13 décembre 2013. 10 % du montant total du prix hors taxe de la vente ont été versés lors de la signature.

En raison du phasage technique prévu pour la réalisation de son bâtiment, l'opérateur souhaite réaliser son opération en deux tranches opérationnelles au lieu d'une et échelonner le paiement des 90% restants du prix du terrain.

Il est nécessaire de prévoir la passation d'un avenant réitérant les conditions de la promesse initiale et introduisant les adaptations suivantes :

- un phasage dans la construction des six bâtiments constituant le lot E. La première tranche composée de la moitié des bâtiments devra débuter dans un délai maximum de 10 mois à compter de la délivrance du permis de construire. La seconde tranche composée de la moitié restante devra débuter au plus tard un an après le démarrage de la première phase
- un échancier prévoyant le paiement des 90% du prix restant en deux temps : 45 % du montant total du prix hors taxe lors de la conclusion de la vente et le solde du montant total du prix hors taxe au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de la première tranche
- l'inscription d'un nouveau délai pour la réalisation de la condition liée à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours

Une garantie de paiement à première demande au profit de la Ville de Saint-Germain-en-Laye sera produite par la société Franco Suisse à la signature de l'avenant.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver les modalités de l'avenant à la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir du lot E telles qu'énoncées ci-dessus
- d'autoriser Monsieur de Maire à signer l'avenant annexé à la présente délibération ainsi que tous les documents s'y rapportant

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE votant contre, Monsieur ROUXEL s'abstenant,

APPROUVE les modalités de l'avenant à la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir du lot E telles qu'énoncées ci-dessus,

AUTORISE Monsieur de Maire à signer l'avenant annexé à la présente délibération ainsi que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye

Projet d'avenant relatif au lot E – 05.11.2015

AVENANT AU COMPROMIS DE VENTE

ENTRE :

La Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, représentée par **Monsieur Emmanuel LAMY**, Officier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, en sa qualité de Maire de la Ville et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : « la Ville de Saint Germain - en - Laye ».

D'UNE PART,

ET

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE**, Société Civile Immobilière au capital de 1500 EUROS, dont le siège est à ANTONY (92160), 138-140 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 444760482 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Désignée ci-dessous par les mots : "l'acquéreur"

Représentée à l'acte par **Monsieur XXX** en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie le **XXX** par Monsieur Damien ROLLOY, dont une copie est annexé aux présentes (annexe 1)

Ledit Monsieur Damien ROLLOY, agissant en qualité de Directeur Général de la société FRANCO SUISSE BATIMENT, société anonyme au capital de 10.000.000 euros, dont le siège social est à ANTONY (92160) 138-140 avenue Aristide Briand, immatriculée au Registre du Commerce de NANTERRE sous le numéro 380 216 473 elle-même prise en sa qualité de co-gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE.

La société FRANCO SUISSE BATIMENT nommée à cette fonction aux termes des statuts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE, établis suivant acte sous seings privés en date à ANTONY du 28 novembre 2002, enregistrés à SCEAUX SUD le 29 novembre 2002 bordereau 2002/337 case n° 6.

D'AUTRE PART,EXPOSE - I -

La Ville de Saint Germain - en - Laye est propriétaire de différentes parcelles situées sur le site de la Lisière Péreire.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ampleur visant à transformer d'anciennes friches ferroviaires en un quartier durable mixte accueillant logements et activités, la Ville de Saint Germain – en – Laye a décidé de céder le foncier constructible de cette opération.

La Ville de Saint Germain-en-Laye a lancé une consultation d'opérateurs. Un règlement de consultation a été établi.

Par délibération du 11 juillet 2013, le conseil municipal de la Ville de Saint Germain-en-Laye a autorisé la cession du lot E du projet d'aménagement « Lisière Péreire » à la société FRANCO SUISSE BATIMENT, aux fins de réaliser sur l'assiette dudit lot le programme de construction ci-après décrit.

La promesse synallagmatique, conclue le 13 décembre 2013 porte sur la cession sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de recours par la Ville de Saint-Germain-en-Laye du **lot E** à la SCI RESIDENCE FRANCO SUISSE en vue du développement d'un **programme immobilier de 7 000 m² de SDP destinés à la réalisation d'environ 112 logements en accession libre avec parkings en sous-sol et de 120 m² de SDP destinés à de l'activité (activités, commerce, artisanat, professionnel) en rez-de-chaussée.**

Il est ici rappelé que la SCI RESIDENCE FRANCO SUISSE est une filiale de la société FRANCO SUISSE BATIMENT, société anonyme au capital de 10.000.000 euros, enregistrée au RCS de NANTERRE sous le numéro 380 216 473, dont le siège social est à ANTONY (92160) 138-140 avenue Aristide Briand, et représentée par **Monsieur XXX** dans les conditions précédemment exposées. La société FRANCO SUISSE BATIMENT, qui est seule lauréate de la procédure de mise en concurrence organisée par la commune de Saint-Germain-en-Laye pour le lot E précédemment évoqué, restera solidaire envers cette dernière de l'ensemble des engagements pris par la SCI dans le cadre du présent avenant à la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir.

EXPOSE - II

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 13 décembre 2013 à SAINT GERMAIN EN LAYE, il a été régularisé une promesse synallagmatique de vente (également désignée ci-après sous le terme « compromis ») entre les parties aux présentes, portant sur le lot E désigné ainsi qu'il suit :

DESIGNATION

La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à vendre à la **société SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE**, qui s'engage à acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 9 du compromis précité ainsi qu'au prix et sous les modalités prévues par ce même compromis, le terrain dont la désignation suit, formant la parcelle nommée **Lot E**, telle qu'elle est délimitée sur le plan joint en annexe 1 dudit compromis et visé par les parties. L'état de ce terrain est précisé à l'article 1 de l'annexe n° 2 du Cahier des charges de cession de terrain.

Contenance prévisionnelle :

Un terrain d'une surface (approximative) de **5 405 m²** identifié en vert au plan périmétral joint en annexe 1 du compromis précité.

Il est précisé conformément à l'article L 111 – 5 – 3 du Code de l'urbanisme que le descriptif de ce terrain ne résulte pas d'un bornage.

Il est précisé que la division du terrain interviendra conformément à l'article R 442-1 a) du Code de l'urbanisme.

Cette promesse a été consenti au prix suivant, ce prix devant être payé comme suit :

PRIX DE VENTE

Ce compromis de vente a été consenti au prix, hors TVA, de **11 656 000 euros**, TVA en sus au taux en vigueur lors de la signature de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que **le taux de TVA en vigueur au jour du compromis était de 19,6 % (soit 13 940 576 € TTC)** ce montant étant susceptible de varier en fonction de la réglementation en vigueur au jour de la vente définitive.

Ce prix s'entend, pour une surface constructible de **7 120 m² de surface de plancher** sur la base d'un prix de **1 660 € HT le mètre carré de surface de plancher pour le logement libre** et **300 € HT le mètre carré de surface de plancher pour l'activité en RDC**. Ce prix sera ajusté en plus lors de la signature de l'acte authentique en fonction des mètres carrés de surface de plancher autorisés par le permis de construire. Le permis de construire ne pourra pas reposer sur une surface de plancher inférieure à la surface prévue ci-dessus.

A noter que l'opérateur sera en outre soumis à la taxe d'aménagement dont les principaux taux correspondent à :

- 5% pour le taux communal,
- 1,3% pour le taux départemental,
- 1% pour le taux régional.

Les opérateurs devront par ailleurs s'acquitter de l'ensemble des taxes et fiscalité afférentes aux programmes à développer.

Ces taxes ou redevances ne constituent pas un élément du prix de la vente et seront payées directement par l'acquéreur dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

MODALITES DE PAIEMENT

Lequel prix devant être réglé à la Ville de Saint Germain - en - Laye à raison de :

- **1 165 600 € HT** soit **10% du montant total du prix HT** à la signature du compromis de vente, lesquels ont fait l'objet d'un virement à l'ordre de la **Trésorerie Municipale de la Commune de St Germain- en- Laye** et dont Madame Marie-Louise CACALY, Trésorier de la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE, demeurant en ladite ville, 22 boulevard de la Paix, a donné à l'acquéreur bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement.

- le solde du prix H.T. et déduction faite de (ou des) l'acompte(s) versé(s), par chèque, lors de la signature de l'acte authentique,

- la TVA au taux en vigueur sur la totalité du prix après application de la révision, par chèque lors de la signature de l'acte authentique.

Aux termes de l'article 9 dudit acte, il a été stipulé la condition suspensive ci-après littéralement rapportée :

« 9.1 La présente vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Que l'acquéreur ait obtenu **avant le 13 décembre 2014**, le permis de construire exprès purgé de tout recours et retrait, permettant la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant, éventuellement augmenté des réalisations prévues à l'articles 7.2.

L'acquéreur est autorisé par la Ville de Saint-Germain-en-Laye à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de son projet, et notamment une demande de permis de construire et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet et conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur **au plus tard 6 mois à dater de la signature du compromis de vente.**

L'acquéreur s'oblige à tout mettre en œuvre pour que sa demande aboutisse dans le délai ci-avant fixé.

L'acquéreur s'oblige à faire procéder à l'affichage réglementaire dans le délai de 8 jours à compter de sa réception, de l'arrêté municipal de permis de construire, à faire constater à ses frais par constat d'huissier l'affichage sur le terrain et en mairie dans les 5 jours à compter de cet affichage et dans les 5 jours à compter de l'expiration du délai de recours des tiers. Il s'oblige en outre à justifier de ces diligences par la remise à la Ville de Saint Germain – en – Laye et au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente des copies de ces constats dans les 8 jours de leur établissement.

La réalisation de la condition suspensive s'entend de la délivrance par la Ville de Saint Germain – en – Laye d'un arrêté de permis de construire exprès n'ayant pas fait l'objet de recours en annulation ou en suspension émanant de tiers pendant le délai de 2 mois à compter de l'affichage continu sur le terrain ni d'un retrait par la commune pendant le délai de 3 mois à compter de la délivrance.

9.2 Lorsque la condition suspensive sera réalisée, ou réputée réalisée par application de l'article 1178 du Code civil, la vente se fera sans effet rétroactif.

9.3 Il est expressément convenu que la condition suspensive relative à la délivrance du permis de construire exprès est stipulée au bénéfice tant du vendeur que de l'acquéreur ».

CECI EXPOSE, les parties constatent que la condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire purgé de recours n'est pas réalisée à ce jour.

Par ailleurs, l'acquéreur a sollicité du vendeur la modifications des modalités de paiement du prix afin de bénéficier d'un différé de paiement d'une partie du prix.

Dans ces conditions, les parties ayant réitéré leur souhait de réaliser cette opération sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

ARTICLE 1

Les parties réitèrent leurs engagements et obligations résultant du compromis de vente précité en souscrivant de nouveau à toutes les clauses stipulées par ledit compromis, tout en y apportant les modifications prévus par les articles 2 et suivants du présent avenant.

Les parties reconnaissent que toutes les clauses du compromis de vente précité tel que modifié par le présent avenant, leur sont entièrement applicables.

Le compromis de vente précité est reproduit en annexe du présent avenant.

ARTICLE 2

➤ Les clauses de l'alinéa 1 de l'article 4.8 du compromis de vente précité sont remplacées par les stipulations suivantes :

L'acquéreur s'engage à respecter les délais prévus à l'article 4 du CCCT déposé le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, sous réserve de délais différents expressément stipulés dans le présent compromis.

L'acquéreur s'engage à construire le programme fixé à l'article 4.2 du présent compromis, éventuellement augmenté des réalisations prévues à l'article 7.2 dudit compromis en deux tranches après obtention d'un permis de construire express purgé des recours.

L'acquéreur s'engage à effectuer l'affichage dudit permis de construire conformément aux stipulations de l'article 9.1 du présent compromis.

L'acquéreur s'engage à démarrer les travaux de la première tranche conformément au délai prévu à l'article 4 du CCCT, soit dans les 10 mois de l'obtention du permis de construire express purgé des recours et au plus tard avant le 13 décembre 2016, et à en justifier par la production de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier.

Par dérogation à l'article 4 du CCCT précité, l'acquéreur s'engage à démarrer les travaux de la seconde tranche dans les 22 mois de l'obtention du permis de construire express purgé des recours, soit au plus tard avant le 13 décembre 2017, et à en justifier par la production de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier.

Pour chacune des tranches, l'acquéreur s'engage à achever ses constructions dans un délai de 24 mois maximum à compter de la date de démarrage des travaux constatés à travers la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de chaque tranche et en tout état de cause au plus tard le 13 décembre 2018 pour la première tranche et le 13 décembre 2019 pour la seconde.

Les dates d'achèvement prises en compte pour l'application du présent article seront celles indiquées dans les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) délivrées par l'architecte de l'acquéreur, sous réserve du résultat des vérifications qui pourraient être effectuées par les agents assermentés du service urbanisme de la Ville.

- Les autres clauses stipulées à l'article 4 du compromis précité demeurent inchangées.

ARTICLE 3

- Les clauses relatives aux modalités de paiement du prix prévue à l'article 6.1 du compromis de vente précité sont remplacées par les stipulations suivantes :
 - Paiement d'un acompte de 1 064 500 € HT qui a d'ores et déjà été versé en date du 16 juillet 2013 par virement
 - Pour le solde du prix fixé à l'article 5.1. du compromis de vente déduction faite de l'acompte, soit 10 591 500 Euros HT
 - Paiement de 50 %, soit 5 295 750 Euros HT, augmenté de la part du prix déterminé en application de l'article 7.1 second alinéa, lors de la conclusion de la vente
 - Paiement différé de 50 %, soit 5 295 750 Euros HT, au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de la première tranche et au plus tard le 13 décembre 2016.
- Les clauses relatives au paiement de la TVA prévue à l'alinéa 3 de l'article 6.1 du compromis de vente précité sont remplacées par les stipulations suivantes :
 - La TVA au taux en vigueur au jour du paiement par virement :
 - sur 100 % du montant total du prix lors de la conclusion de la vente
- Le montant de la caution d'un établissement financier prévu à l'article 6.2.1 du compromis de vente précité est modifié comme suit :

L'acquéreur s'oblige à fournir au vendeur la caution d'un établissement financier préalablement agréé par le vendeur, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code civil, ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2309 et 2316 du Code civil, le paiement du prix, frais, accessoires, droits, taxes, indemnités et intérêts due au titre du présent compromis déduction faite du montant de la garantie autonome à première demande prévue ci-dessous.

- Il est ajouté à la suite de l'article 6.2.2 du compromis de vente précité un article 6.2.3 rédigé comme suit :

En complément de la caution prévue à l'article 6.2.1 du présent compromis, l'acquéreur s'oblige à fournir au vendeur la garantie autonome à première demande prise à titre principal d'un établissement financier préalablement agréé par le vendeur, garantissant irrévocablement le montant du prix dont le montant est différé ainsi qu'indiqué à l'article 3 ci-dessus pendant un délai équivalent à la durée du différé de paiement augmenté de 6 mois. Cette garantie à première demande interviendra à partir de la levée de la condition suspensive prévues à l'article 9 du compromis précité

Cette garantie à première demande, sera irrévocablement formée dès sa conclusion et ne pourra être mise en jeu par le vendeur qu'à compter du jour de la déclaration d'ouverture de chantier de la première tranche du projet ou à compter du 13 décembre 2016 si la déclaration précitée n'est pas intervenue avant cette date. Elle expirera le jour de la constatation par le notaire du vendeur du versement complet en sa comptabilité par l'acquéreur de la somme de 5 295 750 pour le compte de la Ville de Saint-Germain-en-Laye au titre du paiement du solde du prix dont le paiement est différé au plus tard le 13 décembre 2016, sous réserve d'encaissement. Passée la date de l'encaissement de la totalité du solde du prix dont le paiement a été différé entre les mains du notaire susvisé et à défaut de mise en jeu préalable formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse de l'établissement financier garant, la garantie autonome à première demande sera caduque de plein droit.

Ladite garantie autonome à première demande devra être fournie au jour prévu pour la signature des présentes.

L'acquéreur a fourni au vendeur ce jour, l'original de la garantie autonome à première demande pour la somme de 5 295 750 euros correspondant au montant du prix de vente HT tel que fixé à l'article 3 premier alinéa ci-avant, dont le paiement est différé au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de la première tranche et au plus tard le 13 décembre 2016.

Il s'agit d'une condition essentielle et déterminante du consentement du vendeur pour consentir un différé de paiement d'une partie du prix de vente.

- Les autres clauses stipulées à l'article 6 du compromis précité demeurent inchangées.

ARTICLE 4

- Les clauses de l'alinéa 1 de l'article 9.1 du compromis de vente précité sont remplacées par les stipulations suivantes :

La présente vente est faite sous la condition suspensive suivante :

Que l'acquéreur est obtenu avant le **13 février 2016**, le permis de construire exprès purgé de recours, permettant la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant, éventuellement augmenté des réalisations prévues à l'article 7.2.

Etant précisé qu'un permis de construire a été déposé le 24 juillet 2015 et complété le 15 septembre 2015.

- Les clauses de l'alinéa 2 de l'article 9.1 du compromis de vente précité sont remplacées par les stipulations des deux alinéas suivants :

L'acquéreur est expressement autorisé par la Ville de Saint-Germain-en-Laye à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de son projet et notamment à déposer une demande de permis de construire contenant un phasage en deux tranches de la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 du présent compromis.

- Les autres clauses stipulées à l'article 9.1, ainsi que celles stipulées aux articles 9.2 et 9.3 du compromis précité demeurent inchangées

- En outre, les clauses de l'alinéa 1 de l'article 10 du compromis de vente précité sont remplacées par les stipulations suivantes :

Si la condition suspensive ci-dessus n'est pas réalisée dans le délai prévu à l'alinéa 1 de l'article 9.1, du fait de l'acquéreur, en particulier si l'acquéreur n'a pas demandé les autorisations administratives pour la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 du compromis de vente précité, éventuellement augmenté des réalisations prévues à l'article 7.2 dudit compromis, ou si l'ayant été, celles-ci ont été refusés du fait de l'insuffisance ou de l'incompatibilité du dossier au regard de la législation et de la réglementation applicable, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et les acomptes perçus par la Ville de Saint-Germain-en-Laye seraient restitués à l'acquéreur dans les trois mois de la défaillance de la condition, sans qu'ils aient produit intérêt au profit de l'acquéreur, mais la Ville de Saint-Germain-en-Laye conserverait, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme égale à 10% du prix hors taxes de cession du terrain.

- Les autres clauses stipulées à l'article 10 du compromis précité demeurent inchangées.

ARTICLE 6

Le présent avenant comprend en annexe le compromis de vente précité.

Fait à SAINT GERMAIN EN LAYE,
Le
(en deux exemplaires originaux)

Pour la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE

Pour l'ACQUEREUR



VILLE DE SAINT GERMAIN – EN - LAYE

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE
DE VENDRE ET D'ACQUERIR DES TERRAINS
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES DANS LE CADRE DE
L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA LISIERE PEREIRE
(COMPROMIS DE VENTE)**

Lot E

[...] 2013

DR

all

B

ENTRE

La ville de Saint Germain – en - Laye, représentée par **M. Emmanuel LAMY**, Officier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, en sa qualité de Maire de la Ville et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : « la Ville de Saint Germain - en - Laye ».

D'une part,

ET

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE**, Société Civile Immobilière au capital de 1500 EUR, dont le siège est à ANTONY (92160), 138-140 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 444760482 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée à l'acte par Monsieur Damien ROLLOY, agissant en qualité de Directeur Général de la société FRANCO SUISSE BATIMENT, société anonyme au capital de 10.000.000 euros, dont le siège social est à ANTONY (92160) 138-140 avenue Aristide Briand, immatriculée au Reigstre du Commerce de NANTERRE sous le numéro 380 216 473 elle-même prise en sa qualité de co-gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE.

La société FRANCO SUISSE BATIMENT nommée à cette fonction aux termes des statuts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE, établis suivant acte sous seings privés en date à ANTONY du 28 novembre 2002, enregistrés à SCEAUX SUD le 29 novembre 2002 bordereau 2002/337 case n° 6.

D'autre part,

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :



EXPOSE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire des emprises foncières constituant le site de la Lisière Péreire.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ampleur visant à transformer ces actuelles friches ferroviaires en un quartier durable mixte accueillant logements et activités, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé de céder le foncier constructible de cette opération.

La présente promesse synallagmatique porte sur la cession par la Ville de Saint-Germain-en-Laye du **lot E** à la société **dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE** en vue du développement d'un programme immobilier de **7 120 m² de SDP mêlant logements libres, activité et parkings en sous sol.**

Il est ici rappelé que la SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE est une filiale de la société FRANCO SUISSE BATIMENT, société anonyme au capital de 10.000.000 €uros, enregistrée au RCS de NANTERRE sous le numéro 380 216 473, dont le siège social est à ANTONY (92160) 138-140 avenue Aristide Briand, et représentée par Monsieur Damien ROLLOY, son Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'administration de la société en date du ... La société FRANCO SUISSE, qui est seule lauréate de la procédure de mise en concurrence organisée par la commune de Saint-Germain-en-Laye pour le lot n° 4 précédemment évoqué, restera solidaire envers cette dernière de l'ensemble des engagements pris par la SCI dans le cadre de la présente promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :



ARTICLE 1 - VENTE ; DESIGNATION

1.1- La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à vendre à la **société SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE**, qui s'engage à acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 9 du présent compromis ainsi qu'au prix et sous les modalités prévues au présent acte, le terrain dont la désignation suit, formant la parcelle nommée **Lot E**, telle qu'elle est délimitée sur le plan joint en annexe 1 et visé par les parties. L'état de ce terrain est précisé à l'article 1 de l'annexe n° 2 du Cahier des charges de cession de terrain déposé le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE.

1.2- Contenance prévisionnelle :

○ Un terrain d'une surface (approximative) de **5 405 m²** identifié en vert au plan périmétral joint en annexe 1 des présentes.

Il est précisé conformément à l'article L 111 – 5 – 3 du Code de l'urbanisme que le descriptif de ce terrain ne résulte pas d'un bornage. Un bornage sera toutefois effectué au mois de janvier 2014, à la diligence de la Ville.

Il est précisé que la division du terrain interviendra conformément à l'article R 442-1 a) du Code de l'urbanisme.

1.3- L'origine de propriété trentenaire et régulière du terrain objet de la présente vente sera établie dans l'acte authentique de vente.

Le Vendeur précise à cet égard :

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle AB 206 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, le 22 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (3ème bureau), le 19 février 2007, volume 2007 P, numéro 1519.

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle AB 207 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MASSUELLE notaire à Couilly Pont aux Dames le 29 décembre 2011 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (3ème bureau), le 25 janvier 2012, volume 2012P, numéro 824.

- Qu'il tient son droit de propriété sur les parcelles AB 209, AB 298 et AB 299 cédées d'un acte d'acquisition reçu par Me BRESJANAC, notaire à Paris, le 14 décembre 2009, publié au 3è bureau des hypothèques de Versailles, le 21 janvier 2010, volume 2010 P, numéro 380, suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit notaire le 3 avril 2013, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (3ème bureau) le 9 avril 2013, volume 2013P, numéro 2221.

1.4- L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fut-elle supérieure au vingtième.

A cet égard, un rapport d'étude géotechnique et une étude pollution (jointes en annexe 2 des présentes) ont été remises dès avant ce jour à l'acquéreur visant à l'informer sur la qualité des terrains objet du présent compromis.

L'acquéreur reconnaît et déclare avoir pris la mesure de ces éléments sur la définition et la mise en œuvre de son programme.

Ce rapport, communiqué à titre purement indicatif, ne saurait engager la responsabilité de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, ainsi que le reconnaît expressément l'acquéreur. Il appartiendra donc à ce dernier de faire procéder à toutes études complémentaires du sol et sous-sol qu'il jugerait utiles.

L'étude pollution complémentaire a été réalisée par et aux frais de la commune au regard du projet de construction de logements projeté (emprise à construire et profondeur des sous - sols et parking sous terrains) sur la base d'un semis de sondage de 10 m x 10 m. Le résultat de cette étude lui a été communiqué dès avant ce jour.

La commune réalise les travaux de dépollution conformément au programme projeté. Ces travaux de dépollution feront l'objet d'un certificat de dépollution par un bureau d'étude spécialisé qui sera transmis à l'acquéreur préalablement à la réalisation des présentes. Dans l'hypothèse où les travaux d'excavation ou de terrassement réalisés par l'acquéreur révélaient, malgré l'engagement pris par le vendeur, des terres polluées, le coût lié à une mise en décharge spécifique de ces terres polluées serait pris en charge par l'acquéreur jusqu'à concurrence de CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS (54.000 EUR), le solde restant à la charge du VENDEUR.

1.5- En application des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, le Vendeur déclare que les terrains objet des présentes ont servi, pour partie, d'assiette aux installations classées suivantes :

- Société DOR et LEPINAT (CALDEO) sur la parcelle AB 206

L'arrêté de cessation d'activité dont l'Acquéreur déclare avoir reçu copie préalablement à la signature des Présentes, a été pris par Madame le Préfet des Yvelines Caroline MARTIN le 16 février 2009 et une copie en a été déposée le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en prend acte. Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet. Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

1.6- En application des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, la Ville de Saint-Germain-en-Laye informe l'acquéreur qui le reconnaît :

- Qu'aucune installation classée soumise à autorisation n'a été exploitée par elle sur le terrain vendu,
- Qu'elle n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

1.7. Réglementation relative aux insectes xylophages

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages,



modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, et notamment les obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas situé, à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, ainsi qu'il résulte d'une lettre de la mairie du lieu de situation du bien vendu, demeurée ci-annexée, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans le bien désigné ci-dessus.

En conséquence, l'acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur, en cas de présence de termites ou autres insectes xylophages.

I- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une **obligation de faire** pour le propriétaire ;
- concerne les **immeubles déjà existants** à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un **délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans** ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à **10% de la valeur vénale de l'immeuble**. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du [] et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

La situation de l'immeuble au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

- plan de prévention des risques naturels : néant
- plan de prévention des risques technologiques : néant
- plan de prévention des risques miniers : néant
- zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : zone 1.

La prescription de travaux exigée par le règlement du plan de prévention des risques est la suivante :

- pour le plan de prévention des risques naturels : néant
- pour le plan de prévention des risques technologiques : néant
- pour le plan de prévention des risques miniers : néant

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

1.9. Déclaration relatives aux sinistres

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens 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'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces même dispositions.

1.10 Il est par ailleurs précisé que l'acquéreur ou ses ayants-cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à la Ville de Saint-Germain-en-Laye par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, ... etc.), notamment en ce qui concerne les troubles dans la réception des émissions de radio ou de télévision et ce, nonobstant la circonstance que le programme ou le plan des constructions ou des ouvrages résulte d'une obligation imposée à l'acquéreur par le présent compromis.

ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE



L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé par-devant **Maître Dominique SAVOURE**, notaire à Versailles, avec la participation de Maître MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, dans le délai de 30 jours à compter de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées à l'article 9.1 ci-après, et ce, à l'initiative de la partie la plus diligente.

La survenance de cette date sans que l'acte authentique ait été réalisé n'est pas extinctive des droits de l'une ou l'autre des parties, mais ouvre la possibilité pour chacune d'elles de mettre l'autre en demeure de réaliser ses obligations.

Si, toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refusait à régulariser l'acte authentique constatant la vente dans le délai ci-dessus prévu, la partie victime de la défaillance aura la possibilité dix jours après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à régulariser la vente et à son seul choix :

- d'agir en exécution forcée de la convention, devant toute juridiction compétente ou de demander judiciairement la résolution,
- de constater la résolution de plein droit du contrat, sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin.

La mise en demeure sera valablement effectuée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile réel ou au domicile élu.

En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre soit de la clause résolutoire expresse, soit de la résolution judiciaire, la partie victime de la défaillance aura droit à titre de clause pénale à une somme fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente. En cas de défaillance de l'acquéreur, cette somme due à titre de clause pénale sera prélevée à due concurrence sur l'acompte versé et le recouvrement pourra en être poursuivi pour l'excédent s'il y a lieu.

Si la partie victime de la défaillance préfère poursuivre l'exécution des présentes par voie judiciaire, il sera dû par son cocontractant défaillant, à titre de clause pénale moratoire, une somme de 1 / 1000 du prix de cession HT par jour de retard à compter du jour de la réception de la mise en demeure d'avoir à régulariser, plafonnée à 10% du prix HT de la vente du terrain et sans que la partie défaillante puisse se prévaloir du paiement de cette astreinte pour différer la régularisation de la vente.

La présente clause pénale est indépendante de l'avant-contrat, de sorte qu'elle ne sera pas anéantie par la résolution ci-dessus prévue et au contraire, jouera totalement dans le cas de mise en œuvre de la clause de résolution expresse ou dans le cas de résolution judiciaire.

L'acte authentique reprendra les clauses non périmées du présent compromis.

ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE ; JOUISSANCE

Le transfert de propriété et la prise de possession sont reportés et subordonnés à la date de signature de l'acte authentique.

Si l'acquéreur en fait la demande, il pourra toutefois être autorisé, dans un délai qui sera fixé par la réponse à sa demande, si celle-ci est accueillie favorablement, à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les études, les mesures, etc., nécessaires à la mise au point de son projet.

Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

Dans tous les cas, la prise de possession est limitée dans toute la mesure qui se révèle nécessaire pour permettre à la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'exécuter les travaux d'aménagement et d'équipement qui lui incombent.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et, en outre, aux conditions particulières suivantes :

4.1- La Ville de Saint-Germain-en-Laye et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et à ses annexes déposés le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

4.2- L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme suivant, sous réserve de ce qu'il sera indiqué ci-après :

- **7 000 m² de SDP destinés à la réalisation d'environ 112 logements en accession libre avec parkings en sous-sol**
- **120 m² de SDP destinés à de l'activité (activités, commerce, artisanat, professionnel) en rez-de-chaussée.**

Dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas cet engagement par dépassement de la surface de plancher prévue ci-dessus, outre les sanctions prévues au CCCT, il serait redevable à la Ville de Saint Germain - en - Laye d'une indemnité calculée comme il est écrit à l'article 7 ci-après.

4.3- L'acquéreur s'engage à réaliser ses constructions conformément au plan-masse déposé le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, avec le plan guide Quartier durable de la Lisière Pereire, lequel a été établi et arrêté par la commune de Saint Germain - en - Laye.

4.4- Conformément à l'article 8 de l'annexe 2 du CCCT (Cahier des limites des prescriptions techniques), l'acquéreur devra se raccorder au système de chauffage collectif et de distribution d'eau chaude sanitaire mis en place par **la société DALKIA**.

L'acquéreur devra communiquer à l'organisme exploitant du réseau de chauffage collectif, pour agrément, et préalablement à tout commencement de réalisation, les projets d'exécution des installations intérieures à ses immeubles, dites "installations secondaires".

4.5- L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives. A ce sujet, la Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du cahier des charges de cession de terrain, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme et des titres ci-après :



Il résulte de l'acte reçu par Maître MARTINOT le 22 décembre 2006 concernant la parcelle AB 206 les servitudes et conditions particulières ci-après :

A - Aux termes de l'acte reçu par Maître Robert PLANTELIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 15 Septembre 1996, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES, il a été rappelé les conditions particulières ci-après littéralement relatées :

"CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes de la vente du 16 mars 1962 par la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS à la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, il a été dit sous le titre "conditions particulières" ce qui suit dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Le terrain présentement vendu étant encore occupé actuellement par des voies de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS et des anciens CHEMIN DE FER ECONOMIQUES (voie C.G.B.) la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, ainsi que Monsieur BEON, ès-qualité, l'y oblige, fera son affaire personnelle de la dépose de ces dernières voies, en accord avec la Préfecture de Seine et Oise.

Le matériel appartenant à la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS sera récupéré par celle-ci, à l'exception de la voie que la COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE désire maintenir, et qui sera soumise au régime des embranchements particuliers.

La COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE ainsi que Monsieur BEON ès-qualité, l'y oblige, remettra cette voie en état, en modifiant au besoin son tracé, conformément au plan d'embranchement qui sera mis au point par les services compétents de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS.

De plus, Monsieur BEON, es-qualité, oblige formellement la COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, acquéreur :

1°) A établir et à entretenir à ses frais, une clôture défensive efficace à la limite du terrain présentement vendu, côté voie, étant entendu que les dessins de cette clôture doivent être soumis à la société vendeuse pour approbation avant exécution. Observation étant ici faite que cette obligation s'appliquera à tous successeurs éventuels ou ayants droit de la COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE.

2°) A laisser à la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS ou à ses entreprises, le libre accès aux lignes téléphoniques traversant le terrain en cause, afin d'en permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement le déplacement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Il est expressément entendu que si le déplacement de ces installations était demandé par la commune acquéreur, les dépenses de toute nature, y compris majoration pour frais généraux et taxe en vigueur, seraient à la charge exclusive de cette dernière.

3°) A poser des dispositifs efficaces protégeant les supports des lignes aériennes contre les choses des véhicules, la responsabilité de la SOCIETE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS, ne pouvant être recherchée en cas de chute des pylônes.

4°) A prendre en charge l'entretien des parties d'aqueduc et de buses décaissement se trouvant sous l'emplacement cédé.

5°) A évacuer les eaux du terrain dont s'agit, en dehors des emprises de la société vendeuse.

6°) A établir la voie de desserte des chantiers à au moins un mètre cinquante centimètre de la clôture.

7°) A participer pour quatre vingt pour cent aux frais d'entretien de la chaussée d'accès, à la cour de la petite vitesse qui sera empruntée pour la desserte des chantiers."

B/ Aux termes d'un acte reçu par Maître MALLERET, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 20 Octobre 1967, il a été créé un droit de passage au profit des parcelles anciennement cadastrées section A, numéros 1006p, 1007p et 1008p dans les termes ci-après relatés :

"CONVENTION DE SERVITUDE DE DROIT DE PASSAGE

Monsieur CHASTANG, au nom de la Ville de Saint Germain en Laye,
Constituée au profit du terrain de trois mille six cent quatre vingt quinze mètres carrés, cadastré section A numéros 1006p, 1007p, 1008p, sis à Saint Germain en Laye (Yvelines), en bordure d'une voie non dénommée en dehors de la zone agglomérée de la Commune (en bordure de la voie de débord de la Gare de Grande Ceinture) appartenant à la Société à responsabilité limitée "Etablissement Dor et Lépinat"

Ce qui est accepté par Monsieur Roger LEPINAT, es-qualité,

Une servitude de droit de passage sur le terrain de quatre cent six mètres carrés cinquante centimètres cadastré section A numéro 1008p et section L numéro 14p longeant la voie de débord de la Gare de Grande Ceinture de la Société Nationale des Chemins de Fer Français (S.N.C.F.) figurant en pointillé sur le plan annexé aux présentes; ledit terrain appartenant à la Ville de Saint Germain en Laye et faisant suite au terrain de trois mille six cent quatre vingt quinze mètres carrés appartenant à la société à responsabilité limitée "Etablissement Dor et Lépinat" et devant lui donner un accès sur la rue Frédéric Bastiat et la rue Turgot.

Ladite servitude accompagnée de tout droit de passage avec tous véhicules, à charge par les propriétaires de l'immeuble bénéficiaire de la servitude de faire leur affaire personnelle de l'aménagement et de l'entretien du terrain sur lequel le droit de passage est consenti.

Monsieur CHASTANG, es-qualité, dispense les notaires soussignés de prendre inscription pour sûreté de cette charge.

Etant bien entendu que le droit de passage présentement conféré s'exercera concurremment avec le ou les propriétaires du terrain appartenant actuellement à la Ville de Saint-Germain-en-Laye sans participation de ses services aux frais d'aménagement et d'entretien."

Le VENDEUR déclare que ces servitudes ne concernent pas la partie de la parcelle AB 206 concernée par le présent compromis.

4.6- La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à exécuter, dans le cadre de la cession du terrain objet du présent compromis, les travaux décrits par l'annexe 2 du CCCT (Cahier des limites des prescriptions techniques) dont un exemplaire a été déposé le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE.

4.7- L'acquéreur acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les contributions, taxes de toute nature auxquelles les biens vendus sont soumis. De convention expresse entre les parties, l'acquéreur remboursera immédiatement au vendeur le prorata de la taxe foncière, du jour fixé pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, ainsi que toutes taxes foncières réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service des contributions directes n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur"

4.8- Indépendamment de l'obligation de respecter les délais fixés à l'article 4 du CCCT déposé le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, l'acquéreur s'engage à achever ses constructions au plus tard **dans le délai de deux ans à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier et en tout état de cause au plus tard le 13 décembre 2017.**

Et de remettre, dans les trois mois, à la Ville de Saint Germain - en - Laye, le certificat d'achèvement prévu à l'article 266 bis I de l'annexe III au CGI.

4.9 - Il est précisé que par courrier de M. Préfet de la région Ile-de-France en date du 29 novembre 2012 déposé le 2 juillet 2013 au rang des minutes de Maître MARTINOT, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, M le Préfet de la région Ile-de-France a fait part à la commune de sa décision de ne pas prescrire de fouilles sur le terrain cédé..

4.10 - Il est précisé que certaines parties du terrain cédé appartenait au domaine public de la commune de Saint Germain-en-Laye. Les opérations de désaffectation et de déclassement ont été régulièrement réalisées, le tout sans recours, ainsi déclaré.

4.11 - La commune de Saint Germain-en-Laye réalisera les travaux de démolition, de dépollution et d'aménagement dans les délais prévisionnels prévus à l'annexe 3 des présentes. En vue d'éviter la dégradation des voies et des aménagements pendant la construction des bâtiments, la commune de Saint Germain-en-Laye réalisera le revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prévues postérieurement à l'achèvement de l'ensemble des programmes immobiliers.

ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE

5.1 La présente vente est faite au prix, hors TVA, de **11 656 000 euros**, TVA en sus au taux en vigueur lors de la signature de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA est actuellement de **19,6 % (soit 13 940 576 € TTC)**.

Ce prix s'entend, pour une surface constructible de **7 120 m² de surface de plancher** sur la base d'un **prix de 1 660 € HT le mètre carré de surface de plancher pour le logement libre et 300 € HT le mètre carré de surface de plancher pour de l'activité en RDC**. Ce prix sera ajusté en plus conformément à l'article 7.2 ci-après, lors de la signature de l'acte authentique en fonction des mètres carrés de surface de plancher déposés dans le permis de construire. Le permis de construire ne pourra pas reposer sur une surface de plancher inférieure à la surface prévue ci - dessus.

5.2 A noter que l'opérateur sera en outre soumis à la taxe d'aménagement dont les principaux taux correspondent à :

- 5% pour le taux communal,
- 1,3% pour le taux départemental,
- 1% pour le taux régional.

Les opérateurs devront par ailleurs s'acquitter de l'ensemble des taxes et fiscalité afférentes aux programmes à développer et notamment la taxe sur les bureaux.

Ces taxes ou redevances ne constituent pas un élément du prix de la vente et seront payées directement par l'acquéreur à la Ville de Saint-Germain-en-Laye dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

6.1 Le prix sera réglé à la Ville de Saint-Germain-en-Laye à raison de :

- **1 165 600 € HT** soit **10% du montant total du prix** à la signature des présentes, lesquels ont fait l'objet d'un virement à l'ordre de la Trésorerie Municipale de la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE



et dont Madame Marie-Louise CACALY, Trésorier de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, demeurant en ladite ville, 22 boulevard de la Paix, donne à l'acquéreur bonne et valable quittance.

- le solde du prix H.T. et déduction faite de (ou des) l'acompte(s) versé(s), par virement, lors de la signature de l'acte authentique,

- la TVA au taux en vigueur sur la totalité du prix après application de la révision, par virement lors de la signature de l'acte authentique ou de la date butoir fixée à l'article 2 ci-dessus.

6.2 Caution d'un établissement financier

- 6 2 1 L'acquéreur s'oblige à fournir au vendeur la caution d'un établissement financier préalablement agréé par le vendeur, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2309 et 2316 du Code civil, le paiement du prix, frais, accessoires, droits, taxes, indemnités et intérêts dus au titre du présent compromis.

- 6 2 2 La dite caution devra être fournie dans un délai de 15 jours après la délivrance du permis de construire, à peine de caducité des présentes sur simple notification du Vendeur.

6.3 Chaque fraction du prix due postérieurement à l'obtention d'un permis de construire exprès sera révisée, uniquement à la hausse, en fonction de la variation de l'index national des travaux publics TP 01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence, par application à la somme due à chaque échéance du rapport I/I₀ dans lequel :

I₀ : dernier indice connu 15 jours avant la date de signature des présentes, soit 702,2 points.

I : dernier indice connu 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

Au cas où la durée entre le mois afférent à l'indice I₀ et le mois afférent à l'indice I se révélerait supérieure à la durée séparant la date de signature des présentes de la date de l'échéance considérée, l'indice I serait l'indice afférent à un mois antérieur, de façon à ce que la durée prise en compte pour la variation de l'indice soit au plus égale à la durée écoulée entre la signature et l'échéance.







6.4.- Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues à la Ville de Saint Germain - en - Laye, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date de l'échéance (soit 0,71 %), majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage l'acquéreur de son obligation de payer à la date prévue à la Ville de Saint Germain - en - Laye, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice pour la Ville de Saint Germain - en - Laye de son droit à résolution du contrat et à des dommages-intérêts. Ces intérêts seront majorés de la TVA.

ARTICLE 7 - INDEMNITE EN CAS DE DEPASSEMENT DU PROGRAMME

7.1 Au cas où l'acquéreur souhaiterait construire, dans un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique, une surface de plancher supérieure à celle qui est prévue au programme fixé à l'article 4.2 ci-dessus et aurait obtenu dans ce cadre une autorisation de construire pourvue de tout recours, il serait redevable d'une indemnité calculée sur la base de:

- 500 euros HT pour le logement
- 300 € HT pour le commerce

par m² de surface de plancher réalisé ou à réaliser en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.

Cette constructibilité supplémentaire devra permettre la réalisation de 12 logements en accession à coût maîtrisé dont les conditions d'accès sont les suivantes :

1. que 60 % des acquéreurs résident à Saint-Germain-en-Laye
2. que les 40 % des acquéreurs de surplus travaillent à Saint-Germain-en-Laye sans y résider
3. que les acquéreurs soient des « PRIMO ACCEDANTS » : qu'ils n'aient jamais été propriétaires de leur résidence principale,
4. que les acquéreurs s'engagent à rester propriétaires et à occuper le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins 7 ans pour les logements F1 et F2 et de 10 ans pour les F3, à compter de la livraison dudit logement, sauf décès, mobilité professionnelle, divorce, naissance ou autre cause réelle et sérieuse ;
5. que les acquéreurs soient dans les plafonds de ressources mentionnés au titre du Prêt à taux Zéro, ou autre financement équivalent qui lui serait substitué par la loi.
6. que l'un des logements soit réservé à un acquéreur souffrant d'un handicap psychique ou physique

Le prix de vente pratiqué sera de 3 750 € Hors Taxes au m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes dans la limite de 9m²

La typologie des 12 logements en accession à coût maîtrisé sera conforme à la description ci-après :

- 2 F1
- 8 F2
- 2 F3

Les engagements de FRANCO SUISSE dans le cadre de ces ventes et notamment de faire inscrire dans l'acte de vente de chacun des logements de l'opération une clause particulière qui rappelle de manière précise que la vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération dans laquelle la commune de SAINT GERMAIN EN LAYE a consentie une baisse de la charge foncière à l'acquéreur

dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que le prix de la charge foncière est attribuée à la condition déterminante que l'acquéreur :

1. réside à Saint-Germain-en-Laye (pour 60 % d'entre eux)
2. travaille à Saint-Germain-en-Laye sans y résider (pour 40 % d'entre eux)
3. soit un « PRIMO ACCEDANT » : il n'a jamais été propriétaire de sa résidence principale,
4. s'engage à rester propriétaire et à occuper le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins 7 ans pour les logements F1 et F2 et de 10 ans pour les F3, à compter de la livraison dudit logement, sous les réserves réelles et sérieuses telles qu'elles figurent ci-dessus ;
5. soit dans les plafonds de ressources mentionnés au titre du Prêt à taux Zéro ou financement équivalent qui lui serait substitué par la loi.
6. que les acquéreurs souffrant d'un handicap psychique ou physique soient prioritaires dans l'attribution de l'un des logements

Il sera également mentionné par l'acquéreur dans tous les actes de vente :

- que l'acquéreur s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant un délai d'au moins 7 ans à compter de la date de livraison dudit logement pour les logements inférieurs ou égaux à 2 pièces et de 10 ans pour les logements de 3 pièces.
- que le non-respect de cet engagement pourra impliquer des sanctions que les parties aux présentes laissent à la Ville de Saint Germain en Laye le soin de déterminer préalablement à la réalisation des présentes.

Le montant de la pénalité sera déterminé lors de la vente et son montant global à répartir sera déterminé dans la promesse de vente.

Les modalités de la commercialisation qui sera effectuée par l'acquéreur à travers les outils commerciaux du programme. La vente des appartements à prix maîtrisé fera l'objet d'outils de communication spécifique réalisé en collaboration avec la ville de Saint-Germain-en-Laye et notamment d'un dépliant spécifique précisant l'offre et ses modalités qui sera distribué tant par l'acquéreur que la ville de Saint-Germain-en-Laye.

Ces montants sont fixés 15 jours avant la signature des présentes. Ils subiront, le cas échéant, une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou à la diminution de l'indice TP 01 publié à l'échelon national (dernier indice connu lors du paiement de l'indemnité par rapport au dernier indice connu 15 jours avant la signature des présentes, soit **702,2 points**).

L'indemnité correspondante sera versée à la Ville de Saint-Germain-en-Laye à la date à laquelle le permis de construire des surfaces en dépassement de programme sera devenu définitif.

Dans l'hypothèse où le nombre d'acquéreur suffisant ne serait pas trouvé dans les 18 mois qui suit la commercialisation, les parties s'engagent à reprendre contact en vue de modifications éventuelles des critères de sélection des acquéreurs.

7.2 A partir de 1100 m² de surface de plancher supérieur à celle prévue au programme, l'acquéreur sera redevable d'une indemnité calculée sur la base de:

- **1 660 euros HT pour le logement**
- **300 € HT pour le commerce**

par m² de surface de plancher réalisé ou à réaliser en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.

Ces montants sont fixés valeur 15 jours avant la signature des présentes. Ils subiront, le cas échéant, une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou à la diminution de l'indice TP 01 publié à l'échelon national (dernier indice connu lors du paiement de l'indemnité par rapport au dernier indice connu 15 jours avant la signature des présentes, soit **702,2 points**).

L'indemnité correspondante sera versée à la Ville de Saint-Germain-en-Laye à la date à laquelle le permis de construire des surfaces en dépassement de programme sera devenu définitif.

7.3 Il est précisé qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité ni diminution de prix au profit de l'acquéreur, pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité du programme fixé à l'article 4.2 ci-dessus.

ARTICLE 8 - SANCTIONS

L'inobservation ou l'inexécution des clauses du présent compromis, notamment en ce qui concerne les modalités de paiement et le respect des conditions particulières fixées à l'article 4 ci-dessus, ainsi que les conséquences de son éventuelle résolution, seront sanctionnées et réglées dans les conditions précisées à **l'article 6** du cahier des charges de cession de terrain (CCCT), tout manquement à l'une des obligations imposées par le présent compromis étant assimilé à un manquement à une disposition du cahier des charges.

Toutefois, les sanctions particulières prévues au présent compromis ont prééminence sur celles du CCCT.

Par ailleurs, il est expressément convenu, pour l'application de **l'article 4** du CCCT relatif aux délais, que le délai prévu pour que l'acquéreur dépose sa demande de permis de construire commence à courir à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 9 - CONDITION SUSPENSIVE

9.1 La présente vente est faite sous la condition suspensive suivante :

- Que l'acquéreur ait obtenu **avant le 13 décembre 2014**, le permis de construire exprès purgé de recours, permettant la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant, éventuellement augmenté des réalisations prévues à l'article 7.2.

L'acquéreur est autorisé par la Ville de Saint Germain – en - Laye à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de son projet, et notamment une demande de permis de construire et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet et conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur au plus tard 6 mois à dater de la signature du compromis de vente.

L'acquéreur s'oblige à tout mettre en œuvre pour que sa demande aboutisse dans le délai ci-avant fixé.

L'acquéreur s'oblige à faire procéder à l'affichage réglementaire dans le délai de 8 jours à compter de sa réception, de l'arrêté municipal de permis de construire, à faire constater à

ses frais par constat d'huissier l'affichage sur le terrain et en mairie dans les 5 jours à compter de cet affichage et dans les 5 jours à compter de l'expiration du délai de recours des tiers. Il s'oblige en outre à justifier de ces diligences par la remise à la Ville de Saint Germain – en - Laye et au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente des copies de ces constats dans les 8 jours de leur établissement.

La réalisation de la condition suspensive s'entend de la délivrance par la Ville de Saint Germain - en - Laye d'un arrêté de permis de construire exprès n'ayant pas fait l'objet de recours en annulation ou en suspension émanant de tiers pendant le délai de 2 mois à compter de l'affichage continu sur le terrain ni d'un retrait par la commune pendant le délai de 3 mois à compter de la délivrance.

9.2 Lorsque la condition suspensive sera réalisée, ou réputée réalisée par application de l'article 1178 du Code civil, la vente se fera sans effet rétroactif.

9.3 Il est expressément convenu que la condition suspensive relative à la délivrance du permis de construire exprès est stipulée au bénéfice tant du vendeur que de l'acquéreur.

ARTICLE 10 - NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Si la condition suspensive ci-dessus n'était pas réalisée dans le délai prévu du fait de l'acquéreur, *en particulier* si les autorisations administratives n'avaient pas été demandées ou si, l'ayant été, elles avaient été provisoirement refusées pour insuffisance du dossier, ou si l'acquéreur n'avait pas accepté de se soumettre aux modifications demandées par l'Administration - modifications n'étant pas de nature à remettre en cause les conditions économiques de réalisation du programme fixé à l'article 4.2. - lui permettant d'obtenir ces autorisations, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et les acomptes perçus par la Ville de Saint Germain - en - Laye seraient restitués à l'acquéreur dans les trois mois de la défaillance de la condition, sans qu'ils aient produit intérêt au profit de l'acquéreur, mais la Ville de Saint Germain - en - Laye conserverait, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme égale à 10 % du prix hors taxes de cession du terrain.

En cas de litige, l'une ou l'autre des parties pourra saisir le juge du tribunal compétent du ressort de la Ville de Saint - Germain – en- Laye.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée dans le délai prévu pour tout autre motif, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et les acomptes perçus par la Ville de Saint Germain - en - Laye seraient restitués à l'acquéreur dans les trois mois de la défaillance de la condition, sans qu'ils aient produit intérêt au profit de l'acquéreur et sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 11 - DECLARATION FISCALE

11.1 L'acquéreur déclare que le terrain faisant l'objet de la présente vente est destiné à la construction de bâtiments couvrant avec ses dépendances nécessaires la totalité de la superficie, qu'il s'engage à achever dans le délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte authentique, prescrit à l'article 1594-O-G du CGI ou de la prorogation éventuelle dont il aura bénéficié.



En conséquence, la mutation sera soumise à la TVA immobilière et exonérée de droits d'enregistrement sous réserve du droit fixe fixé à l'article 691 bis du CGI.

11.2 La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare que, le terrain étant déjà dans le champ d'application de la TVA, elle est le redevable légal de cette TVA ; toutefois, à toutes fins utiles, la Ville de Saint Germain - en - Laye s'institue redevable volontaire de cette TVA qu'elle acquittera sur le prix payé TTC par l'acquéreur.

11.3 La Ville de Saint Germain - en - Laye déclare que la TVA sera acquittée par elle, au fur et à mesure de ses encaissements, à la recette des impôts de **SAINT GERMAIN EN LAYE** où elle est régulièrement prise en charge.

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes, y compris ceux de l'acte authentique et de l'inscription éventuelle du privilège de vendeur, seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 13 - LITIGES

Tout litige relatif à l'exécution du présent compromis et à ses suites sera de la compétence des juridictions dans le ressort desquelles est situé l'immeuble vendu.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour la Ville de Saint-Germain-en-Laye :

Ville de Saint-Germain-en-Laye
16, rue de Pontoise
78100 Saint-Germain-en-Laye

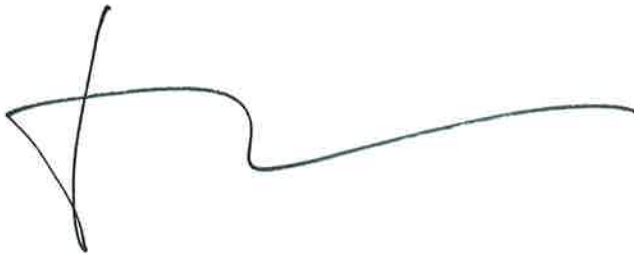
- pour l'acquéreur :

SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE

Fait à Saint-Germain-en-Laye le.....
(en 2 exemplaires originaux)

Pour la Ville de Saint-Germain-en-Laye

Pour l'acquéreur



Pour le trésorier

