

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

15 DECEMBRE 2016

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

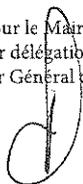
OBJET

**Lisière Pereire –
promesse de vente du lot
B**

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 19 décembre 2016
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 16 décembre 2016
et qu'il est donc exécutoire.

Le 19 décembre 2016

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



Denis TRINQUETTE

L'an deux mille seize, le 15 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 8 décembre deux mille seize, 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 AUDURIER, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur PERICARD, Monsieur LEBRAY, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur PRIOUX, Monsieur BATTISTELLI, Monsieur PETROVIC, Madame ADAM, Madame MACE, Monsieur COMBALAT, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame TEA, Madame LIBESKIND, Madame NASRI, Madame CLECH, Madame LANGE, Madame VANTHOURNOUT, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Madame SILLY, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Madame RICHARD à Madame BOUTIN
Monsieur JOLY à Monsieur LAMY
Monsieur MIGEON à Monsieur SOLIGNAC
Madame AGUINET à Monsieur ROUSSEAU
Monsieur LEGUAY à Madame PEUGNET
Madame ANDRE à Madame de CIDRAC
Monsieur HAÏAT à Madame VANTHOURNOUT
Madame CERIGHELLI à Madame GOMMIER
Madame ROULY à Monsieur AUDURIER

Secrétaire de séance :

Madame ADAM

Accusé de réception en préfecture
078-217805514-20161215-16-I-18-DE
Date de télétransmission : 16/12/2016
Date de réception préfecture : 16/12/2016

N° DE DOSSIER : 16 I 18

OBJET : LISIERE PEREIRE – PROMESSE DE VENTE DU LOT B

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

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

Dans un souci de transparence et afin de favoriser la concurrence entre les opérateurs, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a mis en place une consultation pour la cession des lots dans le cadre de l'opération d'aménagement « Lisière Pereire ».

La consultation qui s'est déroulée a fait l'objet d'une publicité dans le Journal Le Moniteur des Travaux Publics.

La première phase a positionné l'offre de la société SPIRIT PROMOTION en première position au regard des critères de sélection du règlement de consultation définis pour attribuer le lot B à savoir : l'offre financière, le programme proposé, les conditions de vente et notamment les engagements des éventuels bailleurs, investisseurs, locataires et enseignes qui pourront être produits, la démarche environnementale.

La seconde phase a permis de confirmer la société SPIRIT PROMOTION en sa qualité d'attributaire du lot B, de conforter l'offre financière et les conditions de vente de ce lot. Conformément au règlement de consultation, SPIRIT PROMOTION a proposé des projets architecturaux répondant aux objectifs urbains, environnementaux et architecturaux de la Ville. Le 30 septembre 2016, elle a remis et présenté les dossiers des maîtres d'œuvres suivants : Agence IKA, Agence CHARTIER DALIX, Agence GIRAT.

Parallèlement des négociations ont été engagées avec la société SPIRIT PROMOTION, en sa qualité d'attributaire du lot B, en vue de la finalisation de la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir.

Le projet de compromis de vente soumis à l'approbation du Conseil Municipal présente les caractéristiques suivantes :

- le terrain concerné : parcelle AB 205
- le programme : 1 150 m² de surface de plancher de logement en accession libre, 1 000 m² de surface de plancher de logements locatifs sociaux, 260 m² de surface de plancher de locaux de services et de professions libérales
- le prix : 2 800 000 € Hors Taxe, TVA en sus
- le paiement s'effectue à la signature de l'acte authentique
- la vente est faite aux conditions suspensives suivantes : permis de construire purgé de tout recours, obtention des subventions, agréments et garanties relatives au financement du logement social
- l'acquéreur présentera une garantie à première demande d'un établissement financier garantissant 10 % du prix de vente lors de la signature de la promesse et une caution bancaire garantissant le solde du prix.
- par avis en date du 25 novembre 2016, France Domaine a jugé le montant de la cession acceptable

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, Madame CERIGHELLI (procuration à Madame GOMMIER), Monsieur ROUXEL votant contre,

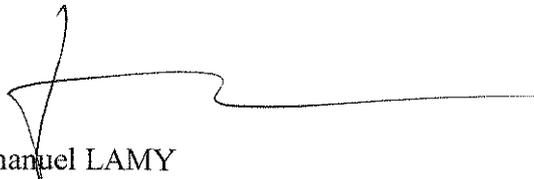
APPROUVE la cession du lot B du projet d'aménagement Lisière Pereire à la société SPIRIT PROMOTION au prix de 2 800 000 € Hors taxe, TVA en sus,

APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir,

AUTORISE la société SPIRIT PROMOTION à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du projet sur le terrain objet de la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir ainsi que tous les documents se rapportant à cette cession.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye

101092601
JMA/GL/VW

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Département des Yvelines 16 Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 217 805 514.

Représentée par **Monsieur Emmanuel LAMY**, en sa qualité de Maire de la Ville et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : « la Ville de Saint-Germain-en-Laye ».

Monsieur LAMY agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye en date du 15 décembre 2016, visée par la Sous-Préfecture le , publiée sous forme d'affichage effectué le , ladite délibération prise au vu d'un avis de France Domaine en date du 25 novembre 2016 et d'une délibération dudit conseil municipal en date du 24 septembre 2015 visée par la Sous-Préfecture le 25 septembre 2015, publiée sous forme d'affichage en date du 25 septembre 2015.

Dénommée ci-dessous par les mots : "le vendeur".

ACQUEREUR

La Société dénommée **SPIRIT IMMOBILIER**, Société à responsabilité limitée au capital de 400.000,00 €, dont le siège est à CLICHY (92110), 32 Boulevard Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 435369277 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ladite société représentée par Monsieur Philippe TRICOT, domicilié professionnellement au siège de ladite société, agissant en qualité de gérant de ladite société.

Nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale mixte de ladite société en date du 18 juin 2004, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite société est demeuré ci-après annexé.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des articles 2 et 16 des statuts de ladite société, mis à jour le 27 août 2012, que de la Loi.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV :

EXPOSE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de la parcelle cadastrée section AB numéro 205 située sur le site de la Lisière Pereire.

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

Par délibération du 15 décembre 2016, le conseil municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye a retenu la société SPIRIT IMMOBILIER comme lauréat du lot B, aux fins de réaliser sur l'assiette dudit lot, le programme de construction ci-après décrit.

Par délibération du 7 juin 2012, le conseil municipal a prescrit la révision simplifiée du PLU, pour permettre la réalisation de ce projet d'aménagement d'ensemble. Par délibération du 11 avril 2013, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a approuvé la révision simplifiée du PLU.

Par délibération du 2015, le conseil municipal a prescrit la modification du PLU. Par délibération du 24 septembre 2015, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a approuvé la modification du PLU.

Cette délibération, aujourd'hui définitive, a fait l'objet d'un recours, mais la nature des dispositions attaquées n'affecte pas les présentes.

La présente promesse synallagmatique porte sur la cession par la Ville de Saint-Germain-en-Laye du **lot B** à la société SPIRIT IMMOBILIER en vue du développement d'un programme immobilier de 2.410 m² de SDP comprenant :

- 1.150m² de SDP à usage de logement en accession libre.
- 1.000m² de SDP à usage de logement sociaux.
- 260m² à usage de commerces.

Le tout édifié sur un niveau de sous-sol devant comprendre 56 emplacements de parking.

La Ville de Saint Germain-en-Laye garantit que l'ensemble des délibérations du conseil municipal relatives à cette opération d'aménagement et de vente du foncier ont toutes fait l'objet des formalités légales d'affichage et de transmission en Préfecture dans les délais légaux et qu'elles n'ont fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours.

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, la Ville de Saint Germain-en-Laye s'oblige à informer la société SPIRIT IMMOBILIER de l'existence de recours éventuels de nature à affecter la réalisation du projet prévu.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - PROMESSE SYNALLGMATIQUE DE VENTE ; DESIGNATION

1.1. La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à vendre à la **société SPIRIT IMMOBILIER**, qui s'engage à acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 8 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 B**, telle qu'elle est délimitée sur le plan joint en annexe 1 et visé par les parties, et les droits à construire attachés audit terrain, d'une surface de plancher de 2.410m² affectés ainsi qu'il est dit ci-dessus.

1.2. Contenance prévisionnelle :

o Un terrain d'une surface (approximative) de **2.780 m²** identifié en jaune au plan périmétral joint en annexe n° 1 des présentes.

Le Vendeur s'oblige à fournir à l'Acquéreur un procès-verbal de bornage préalablement à la réalisation des présentes.

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 est ci-après établie.

Le Vendeur précise à cet égard :

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle cadastrée section AB numéro 205 cédée, savoir :

1°) En ce qui concerne le terrain anciennement cadastré section L numéros 14p, 15p, 74 et 79, pour l'avoir acquis de Madame Angèle Clarisse DRONNEAU, teinturière, veuve de Monsieur Constant Charles CHABANNE, demeurant à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) 3 rue au Pain, née à CANDE (Maine et Loire) le 7 octobre 1881, suivant acte reçu par Maître GAULLIER, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 27 juin 1952,

Moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS (2.972.000 FRF), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de transcription et de purge, intégralement payé depuis, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une expédition en a été transcrite au 2^{ème} bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 19 août 1952, volume 2061, numéro 14.

2°) En ce qui concerne le terrain anciennement cadastré section L numéros 14p et 75p, pour l'avoir reçu à titre d'échange, contre des parcelles cadastrées section L numéros 14p, 15p et 79p, de la société dénommée AGENCE IMMOBILIERE PARIS SAINT GERMAIN, société à responsabilité limitée au capital de 50.000 FRF, dont le siège était à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) 8 rue de la République et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 58 B 663, suivant acte reçu par Maître GAULLIER et Maître ROLAND, tous deux notaires à SAINT GERMAIN EN LAYE, les 19 et 20 septembre 1960,

Cet échange a eu lieu moyennant une soulte à la charge de l'AGENCE IMMOBILIERE PARIS SAINT GERMAIN de TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE FRANCS (3.560,00 FRF), payée comptant et quittancée audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique en a été publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 18 octobre 1960, volume 2980, numéro 14.

3°) En ce qui concerne le terrain anciennement cadastré section A numéros 1006p, 1007p et 1008p et section L numéros 14p et 73p, pour l'avoir acquis de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS, société anonyme dont le siège est à PARIS, 88 rue Saint-Lazare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 55 B 4944, suivant acte reçu par Maître GAULLIER, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 16 mars 1962,

Moyennant le prix principal de QUARANTE MILLE FRANCS (40.000 FRF), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de transcription et de purge, intégralement payé depuis, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique en a été publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 12 avril 1962, volume 3189, numéro 16.

4°) En ce qui concerne le terrain anciennement cadastré section L numéro 14, pour l'avoir acquis de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS, société anonyme dont le siège est à PARIS, 88 rue Saint-Lazare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 55 B 4944, suivant acte reçu par Maître GAULLIER, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 11 février 1964,

Moyennant le prix principal de SOIXANTE DEUX MILLE FRANCS (62.000 FRF), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de transcription et de purge, intégralement payé depuis, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique en a été publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 13 mars 1964, volume 3521, numéro 11.

- Que les emprises du domaine public ont été désaffectées, puis déclassées, par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016, ladite délibération régulièrement affichée en Mairie, et devenue définitive par suite de l'absence de recours ou déferé dans le délai de 2 mois ainsi que le déclare le vendeur.

- Qu'il résulte des titres de propriété et d'un acte reçu par Maître MALLERET, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 20 Octobre 1967, les servitudes et conditions particulières figurant en annexe des présentes.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces servitudes et conditions particulières, pour celles qui resteraient en vigueur.

1.4. Etat du terrain

L'acquéreur prendra le terrain

- nu et libre de tout occupant, de toute construction tant en superstructure qu'en infrastructure, dans une profondeur de 1 m lors de l'entrée en jouissance, tel qu'il resultera des travaux réalisés par la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE dont le dossier a été fourni à l'ACQUEREUR préalablement à la signature des présentes,

- sans toutefois que sa contenance définitive remette en cause l'implantation, le dimensionnement du programme de construction de l'acquéreur, tel qu'il sera autorisé par le permis de construire restant à obtenir.

A cet égard, le vendeur autorise à compter de ce jour l'acquéreur à réaliser une étude géotechnique sur le terrain.

Le vendeur a par ailleurs fourni à l'acquéreur une étude pollution du terrain réalisée par la société OMNIUM GENERAL D'INGENIERIE (*Etude jointe en annexe*). Cette étude s'est fondée sur des investigations réalisées en 2016. Ses conclusions sont les suivantes :

OGI a été missionné par la Ville de Saint Germain pour réaliser une mission élémentaire de type EVAL afin d'identifier, quantifier et hiérarchiser les impacts environnementaux sur les sols traduisant un passif résultant d'activités passées ou présentes sur le site et déterminer les conséquences économiques liées aux constats de pollution.

La présente étude comprenait une étude documentaire et historique ainsi qu'un diagnostic de pollution des sols, selon la norme X 31-620-2 (code A 100, A 110, A 120, A 200).

Le site d'étude concerne deux parcelles situées sur la Tranche 2 du nouveau Quartier Lisière Péreire en cours d'aménagement sur le territoire communal.

Le site dit « Lot A » se trouve aujourd'hui sur l'emprise de la base vie de chantier des opérations d'aménagement de l'espace public du Quartier Lisière Péreire. Il était depuis la fin du XIXème siècle sur l'emprise du réseau ferroviaire de la ligne de la grande ceinture. Son évolution depuis cette époque n'a que très peu changé outre les changements récents liés aux aménagements en cours et la démolition en 2014 de l'unique bâtiment (brigade) qui y était en partie implanté.

Le second site dit « Lot B » se situe sur les emprises du Centre technique municipal (CTM) de la ville de Saint Germain en Laye. La ville a, en effet, relocalisé ses ateliers à cet emplacement depuis le début des années 60 où un premier site avait été construit (l'actuel datant de 1980).

Auparavant, le site avait été utilisé pour l'entreposage de fer et de métaux ainsi que de bois et de charbon sans que l'on sache véritablement la durée de cet usage.

Lors des investigations, il a été confirmé la présence de matériaux de remblais sur des épaisseurs allant de 0.50 à parfois un peu plus d'un mètre. Ces déblais, souvent grisâtres, contiennent de petits débris anthropiques.

A partir des prélèvements effectués et des analyses en laboratoires commandées, il a été observé la présence récurrente de métaux lourds, ponctuellement supérieure aux valeurs de référence du bruit de fond géochimique francilien.

Les observations des résultats montrent :

Pour le site « Lot B » des dépassements récurrents pour certains paramètres, à savoir :

- Dépassement en fraction soluble de l'ensemble des prélèvements à l'exception de B1 et B2
- Dépassement en sulfate de l'ensemble des prélèvements à l'exception de B2

Egalement, la présence d'une pollution aux hydrocarbures au droit du prélèvement B4 (1.00-2.80m)

Dans le cadre des futures construction et aménagement des deux sites OGI recommande :

De façon générale, le confinement systématique de l'ensemble des terres qui ne seront pas évacuées. En effet, la présence récurrente de métaux lourds nécessite de couper la voie de transfert vis-à-vis des futurs usagers des lieux.

Les sols seront donc soit recouverts d'un revêtement imperméable, soit de terre végétale dans le cas d'espaces verts d'agrément.

Plus spécifiquement et concernant la gestion des sols hors site.

Pour le site « Lot B », la présence très récurrente d'anomalies en fraction soluble et en Sulfates oblige à un sur classement des terres en ISDI+. L'impact pollution aux hydrocarbures découvert au droit du sondage B4 impose une évacuation en ISDND.

La commune réalisera les travaux de dépollution conformément au programme projeté et dans le respect du planning des travaux. Ces travaux de dépollution feront l'objet d'un certificat de dépollution par un bureau d'étude spécialisé préalablement à la réalisation des présentes.

On entend par pollution uniquement la pollution anthropique. La Ville de Saint-Germain-en-Laye ne pourra être tenue responsable d'une éventuelle pollution naturelle des sols.

Dans l'hypothèse où il resterait une éventuelle pollution résiduelle d'origine anthropique qui générerait un éventuel surcoût lié à une mise en décharge spécifique des terres de déblais nécessitées par le projet de construction, il est convenu entre les parties que l'acquéreur prendra à sa charge les travaux de dépollution du terrain jusqu'à un coût maximum de DIX MILLE EUROS (10.000€) HORS TAXE.

Dans le cas de découverte de pollution résiduelle, l'acquéreur avertira en urgence le chef de projet en charge de l'opération de la Lisière Pereire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Le décaissement et la mise en décharge spécifique de ces terres ne pourront avoir lieu qu'en présence d'un représentant de la Ville de Saint – Germain – en – Laye, lequel s'engage à se rendre disponible dans les dix jours de la notification qui lui en aura été faite ainsi que dit ci-dessus. A défaut, ces terres ne pourront pas être comptabilisées dans le montant maximum de DIX MILLE EUROS (10.000€) HORS TAXE.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve par ailleurs la possibilité de mener des investigations techniques sur la qualité des terres excavées. En cas de désaccord, les parties conviennent de se rencontrer.

Au-delà du montant de DIX MILLE EUROS (10.000€) HORS TAXE de travaux de dépollution pris en charge par l'acquéreur, le coût supplémentaire des travaux de pollution du terrain, qui serait expressément prouvé par des factures d'entreprise et des bons de mise en décharge, sera supporté par la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

1.5.

- Protection de l'environnement :

Sont ci-après rappelées les dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances

chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité sur les lieux objet des présentes une installation soumise à autorisation ;
- avoir personnellement exploité sur les lieux objet des présentes une installation soumise à déclaration, en l'espèce le Centre Technique Municipal, lequel a fait l'objet :
 - d'une déclaration en date du 21 juin 1979
 - d'une fiche de contrôle par l'autorité compétente en date du 8 août 1979
 - d'un avis favorable en date du 21 août 1979
 - d'un récépissé de déclaration en date du 21 septembre 1979
 - d'un rapport du contrôleur des installations classées en date du 11 février 1981
 - d'une notification par la Préfecture de modification de la nomenclature des installations classées du 23 mars 1981

Copie de ces pièces sont demeurées ci-annexées ;

Le Centre Technique Municipal a fait l'objet d'une déclaration de cessation d'activité en date du 23 novembre 2016 dont copie du récépissé est demeurée ci-annexée ; en outre, le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR copie de l'analyse des risques résiduels, ce que ce dernier reconnaît ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance, hormis ce qu'il a été dit ci-dessus concernant la pollution du terrain et l'exploitation d'une installation classée :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée hormis ce qu'il a été dit ci-dessus ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

1.6 En application des dispositions de l'article L. 155 - 5 du Code minier, la Ville de Saint-Germain-en-Laye informe l'acquéreur qui le reconnaît :

- o Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain vendu,
- o Qu'il 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 155 – 5. du Code minier.

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.

1.8. Déclarations relative à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques majeurs

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.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

- Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels et technologiques prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 12 mars 2012 sous le numéro 2012072-0001.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels et technologiques prévisibles pour ce qui concerne les présentes, notamment ce qui suit :

"L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation :

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : non

Les risques naturels pris en compte sont :

. inondation,

. mouvement de terrain

"L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit : non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation :

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé : non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé : non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : non

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (très faible)."

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a 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 de sismicité

En termes de zonage, le territoire national est divisé en quatre 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 que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 et qu'il y a lieu de respecter 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.

1.9 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.

1.10 Substitution

L'acquéreur aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, au plus tard deux semaines avant la signature de l'acte authentique une de ses sociétés filiales

En cas de substitution, le présent acquéreur et son "substitué" feront leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes éventuellement versés par le présent acquéreur restant acquis à la commune et s'imputant sur les sommes dues par le "substitué". En ce cas, en outre, l'acquéreur demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le "substitué" et notamment des paiements.

L'acquéreur et son substitué informeront le vendeur de la substitution intervenue par LR/AR établie sous les deux signatures du substituant et du substitué, dans les délais convenus ci-dessus, et transmettront tous documents utiles à la compréhension du rapport juridique les liant (statuts de la société substituée, crédit-bail conclu entre le substituant et le substitué, etc ...).

ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé par-devant **Maître Jérôme MARTINOT**, notaire à Saint-Germain-en-Laye, avec la participation de Maître Thomas WUHRMANN, notaire associé à RUEIL MALMAISON dans le délai de ... jours à compter de la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées à l'article 8.1, et en tout état de cause au plus tard le (...).

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.

Si les conditions suspensives ci-après n'étaient pas réalisées dans le délai prévu du fait de l'acquéreur, notamment 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.

Si les conditions suspensives n'étaient pas réalisées 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 2 BIS - GARANTIE DU PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Le versement de l'indemnité prévue ci-dessus en cas de défaillance de l'acquéreur, toutes les conditions suspensives étant réalisées, est garantie par la remise ce jour par l'acquéreur entre les mains de Maître MARTINOT, pour le compte du vendeur, d'une garantie de paiement à première demande émanant d'un établissement financier, ledit établissement financier devant s'engager à payer à première demande du vendeur, conforme au modèle ci-annexé, la somme due par l'acquéreur au titre de l'indemnité prévue ci-dessus.

L'engagement de paiement devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du (...).

ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE ; JOUISSANCE

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

3.2 - Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance de l'acquéreur aura lieu le même jour que la signature de l'acte authentique de vente par la prise de possession réelle. Le terrain devra être livré nu et libre de tout occupant, construction, les travaux de dépollution et de dévoiement des réseaux devant être effectués, et le terrain devra être accessible dans des conditions normales, tant pour les piétons que les véhicules et les engins de chantier.

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, l'accès au site visé aux deux alinéas précédents est limité 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 ci-joint, dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

Un planning prévisionnel des travaux à charge du vendeur est joint en annexe 7.

4.2- L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme suivant :

- 2.410 m² de SDP comprenant :
- 1.150m² de SDP à usage de logement en accession libre.
 - 1.000m² de SDP à usage de logement sociaux.
 - 260m² de SDP à usage de commerces.

Le tout édifié sur un niveau de sous-sol devant comprendre 56 emplacements de parking.

4.3 L'acquéreur s'engage à réaliser ses constructions conformément au plan-masse ci-annexé (annexe n°4 – plan guide Quartier durable de la Lisière Pereire), lequel a été établi et arrêté par la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

4.4 Conformément à l'article 8 de l'annexe 5 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 et des règles d'urbanisme.

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 5 du CCCT (Cahier des limites des prescriptions techniques) dont un exemplaire est annexé au présent compromis

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 L'acquéreur s'engage à respecter les délais fixés à l'article 4 du CCCT joint en annexe n° 5 des présentes, et à remettre, dans les trois mois, à la Ville de Saint-Germain-en-Laye, le certificat d'achèvement prévu à l'article L 462-1 du Code de l'Urbanisme.

4.9 - Il est précisé que par courrier de M Préfet de Région Ile-de-France en date du 22 novembre 2012 joint en annexe n° 6 au présent compromis, M le Préfet de 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 - La commune de Saint-Germain-en-Laye réalisera les travaux de démolition et d'aménagement dans des délais cohérents avec le développement des programmes immobiliers. 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 et ce dans un délai ne remettant pas en cause l'ouverture de l'établissement au regard de la réglementation.

Pour ce faire, le Vendeur remettra à l'Acquéreur le planning détaillé de l'ensemble des travaux d'aménagement, au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente.

4.11 - Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et une bulle de vente sur les biens faisant l'objet des présentes.

Le BENEFICIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis, dimensionnement, etc.).

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes conséquences qui pourraient résulter de cette implantation notamment vis-à-vis des tiers afin qu'il ne soit inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE

5.1 La présente vente est faite au prix, hors TVA, **de DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2.800.000,00 EUR) €uros**, 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 **20 % (soit TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (3.360.000 EUR) TTC.**

Ce prix s'entend, pour une surface constructible de 2.410 m² de SDP comprenant :

- 1.150m² de SDP à usage de logement en accession libre au prix de MILLE HUIT CENT DIX SEPT EUROS (1.817,00 EUR) HT / m².
- 1.000m² de SDP à usage de logement sociaux au prix de CINQ CENT QUATRE VINGTS EUROS (580,00 EUR) HT / m².
- 260m² de SDP à usage de commerces au prix de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) HT / m².

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

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

Sont cependant exonérés de la part communale, outre les PLAI, les logements locatifs sociaux PLUS et PLS visés à l'article L331-9 du Code de l'urbanisme.

5.3 Les opérateurs devront par ailleurs s'acquitter de l'ensemble des taxes et fiscalité afférentes aux programmes à développer et notamment la taxe sur la création de bureaux et de commerce ainsi que la taxe d'assainissement.

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.

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 6 - MODALITES DE PAIEMENT

6.1. Le prix sera réglé à la Ville de Saint-Germain-en-Laye en totalité à comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement bancaire.

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, conformément au modèle demeuré ci-joint, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du Code civil, le paiement du solde du prix, soit 90 % (après déduction du montant garanti par l'engagement de payer à première demande) frais, accessoires, droits, taxes, indemnités et intérêts dus au titre du présent compromis.

6 2 2 La dite caution a été fournie ce jour, ainsi déclaré par les parties

ARTICLE 7 - 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.

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 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES

8.1 La présente vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :

○ Que l'acquéreur ait obtenu dans les 12 mois de la signature des présentes le permis de construire exprès purgé de tout recours, déféré et retrait, permettant la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant.

Ce délai sera prorogé automatiquement du délai nécessaire à la purge des délais de recours des tiers et de retrait administratif et, le cas échéant, de 6 mois supplémentaires dans le cas de recours sur le permis de construire afin de permettre au vendeur et à l'acquéreur de se mettre d'accord sur une éventuelle nouvelle prorogation. A défaut d'accord, les présentes seront caduques.

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 PLU en vigueur.

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 15 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 10 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 express 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.

o Que l'acquéreur n'ait pas été déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique.

8.2. Lorsque les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées par application de l'article 1178 du Code civil, la vente se fera sans effet rétroactif.

8.3. Il est expressément convenu que la condition suspensive relative à la délivrance du permis de construire exprès et celle relative à l'obtention de l'ensemble des financements, garanties d'emprunts et agréments nécessaires pour la réalisation du programme de logement social du lot B est stipulée au bénéfice tant du vendeur que de l'acquéreur. Celle relative à l'absence de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de l'acquéreur et celle relative à la transmission des engagements juridiques signés des acquéreurs, investisseurs et preneurs à bail pour les lots A, A1 et A4 l'est au bénéfice du seul vendeur qui seul pourra s'en prévaloir

ARTICLE 9 - DECLARATION FISCALE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare, sous sa responsabilité :

- qu'elle est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de l'article 256B et 260A du Code Général des Impôts
- que l'immeuble objet des présentes est assimilé à un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du Code Général des Impôts sur lequel le vendeur effectuera

toutes les opérations de démolition et d'aménagement en vue de la revente.

L'acquéreur déclare sous sa responsabilité :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256A du Code Général des Impôts
- qu'il prendra dans l'acte réitérant les présentes l'engagement de construire dans les 4 ans, tel qu'il résulte des dispositions de l'article 1594-0 G.A.I. du Code Général des Impôts

En conséquence des déclarations ci-dessus, la vente sera soumise de plein droit au régime de la TVA, en application de l'article 257, I, 2, 1° du Code Général des Impôts, au taux en vigueur à la signature de l'acte et calculée sur la totalité du prix de la vente.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye sera le redevable de la TVA conformément à l'article 283 du Code Général des Impôts

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare que la TVA sera acquittée par elle à la recette des impôts de Saint-Germain-en-Laye où elle est prise en charge.

Par suite des déclarations ci-dessus, la vente se trouvera soumise au droit fixe de 125 euros en application de l'article 1594-0 G.A.I. du Code Général des Impôts

ARTICLE 10 - 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 11 - 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 12 - 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 :

XXX

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 1, rue d'Alsace à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE , constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- dix-huit pages
 - renvoi approuvé
 - barre tirée dans des blancs
 - ligne entière rayée
 - chiffre rayé nul
 - mot nul
-