

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

L'an deux mille dix sept, le 30 mars à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 23 mars deux mille dix sept, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

SÉANCE DU

30 MARS 2017

Etaient présents :

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

Madame de CIDRAC, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur PERICARD, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur PRIOUX, Monsieur BATTISTELLI*, Monsieur JOLY, Madame ADAM, Madame MACE, Monsieur COMBALAT, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame AGUINET, Madame TEA, Madame LIBESKIND, Madame NASRI, Madame CLECH, Monsieur LEGUAY, Madame VANTHOURNOUT, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame ANDRE*, Monsieur HAÏAT, Madame OLIVIN, Madame CERIGHELLI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Madame SILLY, Madame ROULY, Monsieur ROUXEL

OBJET

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

*Monsieur BATTISTELLI (présent à compter de l'approbation du procès-verbal de la séance du 2 février 2017)

*Madame ANDRE (présente à compter du dossier 17 B 08)

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 31 mars 2017
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 31 mars 2017
et qu'il est donc exécutoire.

Le 31 mars 2017

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

Denis TRINQUESSE

Avaient donné procuration :

Monsieur LEBRAY à Monsieur LAMY
Monsieur BATTISTELLI à Monsieur PERICARD
Monsieur PETROVIC à Monsieur ROUSSEAU
Madame ANDRE à Madame de CIDRAC

Secrétaire de séance :

Monsieur COMBALAT

Accusé de réception en préfecture
078-217805514-20170330-17-B-15-DE
Date de télétransmission : 31/03/2017
Date de réception préfecture : 31/03/2017

N° DE DOSSIER : 17 B 15

OBJET : LISIÈRE PEREIRE – PROMESSE DE VENTE LOT A

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'opération d'aménagement « Lisière Péreire » visant à transformer les friches ferroviaires en un quartier durable et mixte, accueillant logements et activités, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a mené une consultation pour la cession des lots opérateurs afin de conforter la faisabilité de l'opération.

Celle-ci s'est déroulée en deux phases et a fait l'objet d'une publicité dans le Journal du *Moniteur des Travaux Publics*.

Pour le lot A qui représente une emprise de 2 000 m², le terrain est composé des parcelles AB 302, 303, 304, 330 et 331 et d'une emprise de la rue Bastiat déclassée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016.

A l'issue de la première phase, l'offre de la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER destinée à accueillir une résidence services seniors se place en première position au regard des critères de sélection du règlement de consultation à savoir : l'offre financière, le programme proposé, les conditions de vente et la démarche environnementale.

La seconde phase de la procédure a permis de conforter les offres financières et les conditions de vente ainsi que de sélectionner le projet architectural répondant aux objectifs urbains, environnementaux et architecturaux de la ville.

La société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER a remis lors de cette phase un dossier avec les maîtres d'œuvre suivants : Agence Cussac, Agence Phily Lehoux Samaha qui ont été auditionnés le 18 janvier 2017.

Le projet de compromis de vente soumis à approbation présente les caractéristiques suivantes : 3 280 m² de surface de plancher affecté au logement des seniors et 270 m² de surface de plancher affecté à du commerce.

Le prix de vente est de 5 055 000 Euros Hors Taxe, TVA en sus. Les modalités de paiement prévoient le versement de 10 % d'acompte à la signature de la promesse de vente et du solde à l'acte authentique. La vente est faite à la condition suspensive unique d'un permis de construire purgé de tout recours. L'acquéreur présentera la caution d'un établissement financier garantissant le paiement du solde du prix.

Par courrier en date du 21 mars 2017, France Domaine a estimé acceptable la valeur de cette cession.

Il est proposé au conseil Municipal d'approuver la cession de ce lot à l'opérateur désigné à l'issue des phases 1 et 2 de la consultation, à savoir la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et d'approuver le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir annexé à la présente délibération.

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, Monsieur ROUXEL votant contre,

APPROUVE la cession du lot A du projet d'aménagement « Lisière Pereire » à la société
DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER au prix de 5 055 000 € Hors Taxe, TVA en sus,

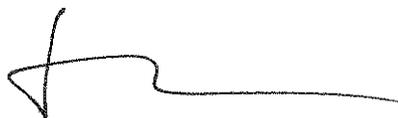
APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir,

AUTORISE la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER à déposer toute demande
d'autorisation administrative 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,

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye

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 A

ENTRE

La ville de Saint Germain – en - Laye, représentée par **M. 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 30 mai 2013, visée par la Préfecture le [...], publiée sous forme d'affichage effectué le [...], ladite délibération prise au vu d'un avis de France Domaine en date du [...]

D'une part,

ET

La société **DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER, SARL** au capital de 515 000 € sise au 17, rue **Vénizélos, 57950 Montigny-les-Metz**, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Metz sous le numéro 353 708 746 00015, représentée par **M. Philippe JUNG**, en sa qualité de **Directeur Général** et agissant au nom et pour le compte de la société DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER et désignée ci-dessous par les mots : "l'acquéreur"

D'autre part,

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

La Ville de Saint Germain - en - Laye est propriétaire des parcelles, AB 330, AB 331, AB 302, AB, AB 303, AB 304 situées 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 XXX, le conseil municipal de la Ville de Saint Germain-en-Laye a retenu la société Demathieu et Bard comme lauréat du Lot A, 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

La présente promesse synallagmatique porte sur la cession par la Ville de Saint Germain - en - Laye du **lot A** à la société **Demathieu et Bard** en vue du développement d'un programme immobilier d'environ 3 550 m² SDP **comprenant 3 280 m² SDP de logements à destination de résidence service sénior et de 270 m² SDP de restauration et de commerces de détail.**

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 Demathieu et Bard de l'existence de recours éventuels et nature à affecter la réalisation du projet prévu.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 - VENTE ; DESIGNATION

1.1. La Ville de Saint Germain - en - Laye s'engage à vendre à la **société Demathieu et Bard**, 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 A** 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 **3 550 m² SDP comprenant 3 280 m² SDP de logements à destination de résidence service sénior et de 270 m² SDP de restauration et de commerces de détail.**

1.2. Contenance prévisionnelle :

○ Un terrain d'une surface (approximative) de **2000 m²** identifié en jaune au plan périmétral joint en annexe n° 1 des présentes qui sera borné à la fin des travaux de dépollution.

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 330 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, le[...], publié au bureau des hypothèques de.[....]le.[...], volume[...], numéro [...]

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle AB 331 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, le[...], publié au bureau des hypothèques de.[....]le.[...], volume[...], numéro [...]

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle AB 302 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, le[...], publié au bureau des hypothèques de.[....]le.[...], volume[...], numéro [...]

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle AB 303 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, le[...], publié au bureau des hypothèques de.[....]le.[...], volume[...], numéro [...]

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle AB 304 cédée d'un acte d'acquisition reçu par Me MARTINOT, notaire à Saint-Germain-en-Laye, le[...], publié au bureau des hypothèques de.[....]le.[...], volume[...], numéro [...]

- Que les emprises du domaine public (emprise de la rue Bastiat) ont été désaffectées puis déclassées par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016.

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

- 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 a autorisé l'acquéreur à réaliser une étude géotechnique sur le terrain. – Etude géotechnique ci jointe en annexe n° 2. L'acquéreur reconnaît avoir une connaissance suffisante de la géotechnie du terrain pour s'engager dans les présentes.

Le vendeur a par ailleurs fourni à l'acquéreur une étude pollution du terrain réalisée par la société OGI (Etude jointe en annexe n° 3). Cette étude « Mission EVAL selon la norme X31 – 620. Quartier lisière Pereire Tranche 2 (Lot A et Lot B) à Saint – Germain – en – Laye » qu'est fondée sur des investigations réalisées en avril 2016 conclut de la manière suivante :

« Les observations des résultats montrent :

Pour le site Lot A des dépassements très ponctuels de certains paramètres d'acceptation en ISDI à savoir :

- Dépassement en fluorures sur échantillon A1 (1.00 – 1.80 m) et A2 (0.00 – 1.00 m)
- Dépassement en sulfates sur échantillon A9 (1.30 – 1.60 m) »

« Dans le cadre des futures constructions 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 lot A. La présence ponctuelle de Fluorures et d'un sport de Sulfate nécessite une mise en filière spécifique (ISDI+, ISDND) et occasionnera des surcoûts d'évacuation lors des travaux de terrassement.

Globalement, les sols du lot A ne présentent que peu d'impact pollution si l'on se place uniquement d'un point de vue analytique. Cela reste toutefois à pondérer en fonction des paramètres organoleptiques constatés sur les remblais (couleur principalement) et qui peuvent entraîner des contraintes supplémentaires à la mise en filière de terres inertes. »

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.

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 surcoût lié à une mise en décharge spécifique des terres de déblais (autre qu'ISDI) 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 20 000 €.

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

s'engage alors à intervenir dans un délais d'une semaine afin de suivre le décaissement et la mise en décharge spécifique de ces terres.

Ces travaux ne pourront avoir lieu qu'en présence d'un représentant de la Ville de Saint – Germain – en – Laye. A défaut ces terres ne pourront pas être comptabilisées dans le montant maximum de 20 000 €.

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 20 000 € de travaux de dépollution pris en charge par l'acquéreur, le coût et les travaux de dépollution de terrain complémentaires seront supportés et réalisés directement par la ville de Saint – Germain – en – Laye dans le cas d'un marché de travaux dont dispose la ville.

1.5. 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'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 514-20 du Code de l'environnement.

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 :

- Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain vendu,
- 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 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 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 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 du 13 février 2013 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. 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 mêmes 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.

1.11 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 telle que définie par l'article L 233 – 2 du Code du Commerce.

En cas de substitution, le présent acquéreur et son "substitué" feront leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes 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 convenu 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 XXXX, notaire associé à XXXX dans le délai de 45 jours à compter de la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées à l'article 9.1

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, et le terrain déclassé, 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

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 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 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 :

3 550 m² SDP comprenant :

- 3 280 m² SDP de logements à destination de résidence service sénior
- 270 m² SDP de restauration et de commerces de détail

Dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas cet engagement, 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 à la fiche de lot et au cahier de prescription du quartier durable de la Lisière Pereire ci-annexé (annexe n°4), 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. Le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente vérifiera l'absence de servitude.

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 266 bis I de l'annexe III au CGI.

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.

ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE

5.1 La présente vente est faite au prix, hors TVA, **de 5 055 000 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 **20 % (soit 6 066 000 € TTC)**.

Ce prix s'entend, pour une surface constructible de **3 550 m² de surface de plancher attachée au terrain** sur la base d'un **prix de 1 500 € HT le mètre carré de surface de plancher pour les logements destinés à la résidence service sénior et 500 € HT le mètre carré de surface de plancher pour la restauration et le commerce de détails.**

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.

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 à raison de :

- **505 500 € 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 St Germain- en- Laye n° [...]

et dont la Ville de Saint Germain - en - Laye donne 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 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 sur le prix déduction faite de l'acompte, 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 prix, frais, accessoires, droits, taxes, indemnités et intérêts dus au titre du présent compromis.

- 6 2 2 Le projet de la dite caution a été fourni par l'acquéreur un mois avant la date de signature des présentes. Elle est fournie signée ce jour.

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.

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 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

○ Que l'acquéreur ait obtenu dans les 14 mois de la signature des présentes le permis de construire, éventuellement ERP, express purgé de recours, 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 30 jours 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.

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 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 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.

- Que l'acquéreur n'ait pas été déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique.
- Que la filiale définie à l'article 1.11 des présentes ait signé un avant contrat de VEFA et de BEFA et qu'elle l'ait communiqué par courrier en RAR à la ville dans un délais maximum de 1 mois à compter de la délivrance du permis de construire

8.2. 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.

8.3. Il est expressément convenu que la condition suspensive relative à la délivrance du permis de construire express 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 l'est et à la transmission de l'avant contrat de VEFA et de BEFA dans un délais maximum de 1 mois à compter de la délivrance du permis de construire au bénéfice du seul vendeur qui seul pourra s'en prévaloir.

ARTICLE 9 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si la condition suspensive ci-dessus n'était pas réalisée 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 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 10 - 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 11 - 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 12 - 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 13 - 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

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

Pour la Ville de Saint Germain - en - Laye

Pour l'acquéreur

Annexes :

Annexe 1 : Plan périmétral prévisionnel du terrain vendu (cf. articles 1.1. et 1.2.) ;

Annexe 2 : Etude géotechnique (cf. article 1.4) ;

Annexe 3 : Etude pollution (cf. article 1.4) ;

Annexe 4 : Fiche de lot et cahier de prescription du quartier durable de la Lisière Pereire(cf. article 4.3) ;

Annexe 5 : Cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et ses annexes (cf. articles 4.4., 4.6. et 4.8.) ;

Annexe 6 : Courrier de M Préfet de région Ile-de-France en date du 22 novembre 2012 faisant part à la commune de sa décision de ne pas prescrire de fouilles sur le terrain cédé (cf. article 4.9.) ;

Annexe 7 : Planning à la charge du vendeur

Annexe 8 : Etat des risques

PROJET