

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU  
**30 SEPTEMBRE 2021**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Projet lot A1 – Lisière  
Pereire : promesse de  
vente à Domnis**

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 1er octobre 2021  
par voie d'affichages  
~~notifié le~~  
transmis en sous-préfecture  
le 1er octobre 2021  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 1er octobre 2021

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

Denis TRINQUESSE



L'an deux mille vingt et un, le 30 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 23 septembre deux mille vingt et un, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Monsieur RICHARD, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

**Avait donné procuration :**

Monsieur BATTISTELLI à Monsieur BASSINE  
Madame BOUTIN à Madame de JACQUELOT  
Monsieur FOUCHET à Monsieur VENUS  
Monsieur MILOUTINOVITCH à Madame HABERT-DUPUIS  
Madame GOTTI à Madame MACE  
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD  
Monsieur MIGEON à Monsieur JOLY  
Monsieur de BEAULAINCOURT à Monsieur SOLIGNAC  
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD  
Madame RHONE à Monsieur RICHARD

**Secrétaire de séance :**

Madame ANDRE

**OBJET** : PROJET LOT A1 – LISIERE PEREIRE : PROMESSE DE VENTE A DOMNIS

**RAPPORTEUR** : Monsieur SAUDO

---

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

Dans le cadre de l'opération d'aménagement « Lisière Pereire » visant à transformer les friches ferroviaires en un quartier durable et mixte, accueillant logements et activités, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a commercialisé entre 2013 et 2017 les différents lots auprès des opérateurs immobiliers.

Le dernier lot du projet de la Lisière Pereire est le lot A1 situé au nord du périmètre opérationnel. Le terrain d'assiette, représentant une emprise de 1 860 m<sup>2</sup>, est composé d'emprises issues des parcelles cadastrées section AB numéros 355 et 359 ; lesquelles ont été désaffectées et déclassées par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2013.

Un travail partenarial a été mené depuis novembre 2020 avec la société DOMNIS pour développer sur le lot A1 un projet de résidence étudiante avec services dont la mission de maîtrise d'œuvre a été attribuée en début septembre 2021 au groupement de l'agence d'architecture Hubert Godet Architectes.

Le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir soumis à approbation présente les caractéristiques suivantes :

- 4 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévisionnelle comprenant la réalisation d'une résidence étudiante de 130-150 logements, d'un rez-de-chaussée composé de nombreux locaux de vie commune d'environ 500 m<sup>2</sup> (cafétéria, buanderie, salle de sport, salle de coworking, local vélos, etc.) et d'un rooftop;
- Un financement en logement locatif social de type PLS.

Un prix de vente de 3 360 000 euros Hors Taxe, TVA en sus pour une charge foncière de 800 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le projet de promesse synallagmatique de vente intègre également une clause d'indemnisation financière si l'opérateur est amené à dépasser la surface de plancher du projet par rapport à la surface initiale retenue.

Les modalités de paiement prévoient le versement de 5% d'acompte à la signature de la promesse de vente et du solde à 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 logement locatif social.

Par courrier en date du 30 juin 2021, France Domaine a estimé acceptable la valeur de cette cession.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession du lot A1 du projet d'aménagement de la Lisière Pereire à l'opérateur DOMNIS 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,

Vu l'avis de France Domaine en date du 30 juin 2021,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la cession du terrain communal du projet « Lot A1 de la Lisière Pereire » à la société DOMNIS au prix de 3 360 000 euros Hors Taxe, TVA en sus,

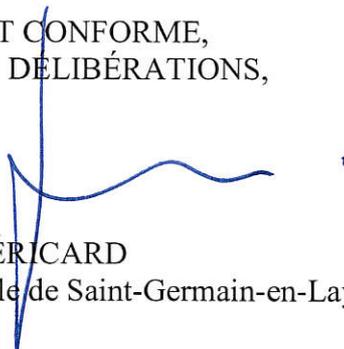
APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir,

AUTORISE la société DOMNIS 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,



Arnaud PÉRICARD  
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

*La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.*

101549801  
JMA/HV/VW

## COMPROMIS DE VENTE

### ENTRE :

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 200 086 924.

- La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE est représentée à l'acte par :

Madame Marillys MACÉ, Cinquième Adjointe au Maire, spécialement habilitée à l'effet des présentes par Monsieur Arnaud PERICARD aux termes d'un arrêté donnant délégation en date du xxxxxxxxxxxx dont copie est demeurée ci-annexée,

Monsieur Arnaud PERICARD, agissant en sa qualité de Maire de la Ville, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye en date du 25 mai 2020, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 26 mai 2020, et publiée sous forme d'affichage effectué le 26 mai 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée,

Monsieur Arnaud PERICARD spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en date du 29 septembre 2021 visée par la Préfecture le xxxxxxxxxxxx, publiée sous forme d'affichage effectué le xxxxxxxxxxxx, ladite délibération prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 30 juin 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée,

Et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : « vendeur » ou « la Ville de Saint Germain - en – Laye ».

---

**D'UNE PART****ET :**

La Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 3.100.000 €, dont le siège est à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010), 10 rue Martel, identifiée au SIREN sous le numéro 592001648 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite société représentée par :

Monsieur Géraud de BAILLIENCOURT, domicilié professionnellement à PARIS (75010) 10 rue Martel, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été renouvelé aux termes de la délibération du Conseil d'Administration en date du 23 juin 2020 dont une copie de l'extrait du procès-verbal est demeurée annexée

Dénommée ci-dessous par les mots : "l'acquéreur".

**D'AUTRE PART****INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC**

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu Monsieur Sylvère BOLNET, Comptable du centre des finances publiques de SAINT GERMAIN EN LAYE, à l'effet de quittance 5% du montant total du Prix ainsi qu'il sera dit ci-après.

Monsieur BOLNET lui-même représenté par Monsieur Guillaume LANDROT, clerc de notaire, domicilié professionnellement à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 1 Rue d'Alsace, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'un mandat en date à SAINT GERMAIN EN LAYE du **XXX** demeuré ci-annexé.

**IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :****DECLARATION DU VENDEUR**

La représentante de la Commune déclare :

- que la délibération municipale a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'étant pas encore expiré, les présentes sont par conséquent soumises à la condition suspensive de l'absence de recours contre ladite délibération dans le délai légal.

**EXPOSE**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire des parcelles AB 355 et AB 359 situées sur le site de la Lisière Pereire.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ampleur, visant à transformer des 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 concertation a été décidée suivant délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2011.

Par délibération du 21 février 2019, le Conseil Municipal a approuvé le nouveau PLU à l'issue de la procédure de révision générale, qui a par ailleurs fait l'objet d'une modification simplifiée, prescrite par arrêté en date du 12 juillet 2019 et approuvée par délibération du conseil du municipal en date 11 juin 2020 dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes. Ladite délibération du conseil du municipal en date 11 juin 2020 n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité dans le délai de deux mois prévu par l'article L.2131-6 du Code général des collectivités territoriales ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours en date du XXX par Monsieur Arnaud PERICARD, Maire de la COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Par délibération en date du 30 mai 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye a constaté la désaffectation et prononcé le déclassement de la parcelle anciennement cadastrée AB 214, aujourd'hui AB 355.

Le représentant du VENDEUR déclare que la parcelle anciennement cadastrée AB 221, aujourd'hui AB 359, fait partie du domaine privé de la Commune comme n'ayant jamais été affecté à un service public ou à l'usage direct du public.'

La présente promesse synallagmatique porte sur la cession par la Ville de Saint-Germain-en-Laye du lot A1 à l'ACQUEREUR en vue du développement d'un programme immobilier de 4200 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle et de 3300 m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) prévisionnelle destiné à l'hébergement comprenant la réalisation de 130 à 150 logements étudiants faisant l'objet en intégralité d'un agrément de l'Etat au titre du financement PLS et 500 m<sup>2</sup> de services en rez-de-chaussée.

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'oblige à informer la Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS 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 - VENTE ; DESIGNATION**

**1.1.** La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à vendre à Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS qui s'engage à acquérir, 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 A1, 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 4200 m<sup>2</sup> prévisionnelle et de 3300 m<sup>2</sup> environ de surface habitable (SHAB) prévisionnelle destinée à l'hébergement comprenant la réalisation de 130 à 150 logements étudiants faisant l'objet en intégralité d'un agrément de l'Etat au titre du financement PLS et 500 m<sup>2</sup> de services en rez-de-chaussée.

#### **1.2. Contenance prévisionnelle :**

- Un terrain d'une surface de 1860 m<sup>2</sup> identifié en rouge au plan de division joint en annexe n° 1 des présentes cadastré section AB numéros 355 et 359.
-

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 ci-après.

Le Vendeur précise à cet égard :

- que la parcelle cadastrée section AB numéro 355 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AB numéro 214 ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre numéro 1726, publié au service de la publicité de foncière de VERSAILLES 3 le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2609.

- que la parcelle cadastrée section AB numéro 359 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AB numéro 221 ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre numéro 1726, publié au service de la publicité de foncière de VERSAILLES 3 le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2609.

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 214 d'un acte d'acquisition reçu par Me BRESJANAC, notaire à PARIS, le 14 décembre 2009, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 21 janvier 2010, volume 2010P, numéro 380 suivi d'un acte rectificatif et complémentaire publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 09 avril 2013 volume 2013P numéro 2221.

- Qu'il tient son droit de propriété sur la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 221 d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines contenant échange en date à VERSAILLES du 12 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 16 décembre 2014, volume 2014P numéro 7557.

- Que les emprises du domaine public (en l'espèce la parcelle cadastrée section AB numéro 214) ont été désaffectées puis déclassées par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2013 ainsi qu'il a été dit précédemment.

- Que la parcelle cadastrée section AB numéro 221 ne dépendait pas du domaine public.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AB numéro 355 (provenant de la parcelle initialement cadastrée section AB, numéro 214):

Ladite parcelle appartient à la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, venderesse, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec une autre parcelle, de :

L'Etablissement dénommé **SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS (S.N.C.F)**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial dont le siège est à PARIS ( 14<sup>ème</sup> arrondissement), 34 Rue du Commandant Mouchotte, identifiée au SIREN sous le numéro B 552 049 447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS agissant au nom de l'**ETAT FRANÇAIS** en vertu des dispositions de l'article 20 de la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, modifié par l'article 14 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997, publiée au journal officiel du 15 février 1997.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRESJANAC, notaire à PARIS, contenant vente et transfert de propriété, en date du 14 Décembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, pour l'ensemble des parcelles acquises, de **QUATRE MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (4.800.000,00 EUR)**, stipulé payable dans les conditions fixées par l'article D 1617-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, modifié par le décret n° 2007-450 du 25 mars 2007, portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, des départements, des régions et des établissements publics locaux. Le paiement interviendra sur production d'un engagement du notaire soussigné, établi dans les conditions dudit décret.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 21 janvier 2010, volume 2010P, numéro 380.

Ledit acte suivi d'un acte rectificatif et complémentaire mentionnant qu'il avait été indiqué par erreur, dans l'acte ci-dessus, que le vendeur était la la SNCF alors qu'il s'agissait de l'ETAT, reçu par ledit notaire le 3 avril 2013 et publiée au service de la publicité foncière le 9 avril 2013 volume 2013P numéro 2221

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Antérieurement :

Antérieurement, ladite parcelle appartenait à l'ETAT et dépendait du domaine de la SNCF, Etablissement Public et Commercial, conformément à l'article 19 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Antérieurement, elle appartenait à la Société d'Economie Mixte SNCF pour des faits et actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

**En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AB numéro 359 (provenant de la parcelle initialement cadastrée section AB, numéro 221)**

Ladite parcelle appartient à la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, venderesse, pour l'avoir reçue, avec une autre parcelle, de :

L'ETAT

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines, en date du 12 Décembre 2014.

En contre-échange, la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE a cédé à l'ETAT les parcelles cadastrées section A, numéro 2346 et A 2348 situées sur la Commune de FOURQUEUX,

Aux termes de cet échange les parcelles échangées ont été évaluées à la somme de 180.000,00 Euros.

L'arrêté contenant échange a été publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 16 Décembre 2014, Volume 2014P, Numéro 7557.

Antérieurement :

Antérieurement, elle appartenait à l'ETAT pour des faits et actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

**1.4. Etat du terrain**

---

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

Les rapports géotechniques et environnementaux ci-après, communiqués à titre purement indicatif, ne sauraient engager la responsabilité de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, ainsi que le reconnaît expressément l'acquéreur. Il appartiendra donc à ce dernier de faire procéder à toutes études géotechniques ou environnementales complémentaires du sol et sous-sol qu'il jugerait utiles.

### **ETUDES GEOTECHNIQUES**

Le vendeur a fourni à l'acquéreur deux études géotechniques réalisées par la société SEMOFI, dont copies sont demeurées ci-annexées, savoir :

- La première en date du 23 avril 2009 (Mission G11)
- La seconde en date du 29 mai 2013 (G2 partielle).

### **ETUDES ENVIRONNEMENTALES**

Le vendeur a fourni à l'acquéreur un Diagnostic Pollution des Sols Lot A1 réalisé par la société ICF ENVIRONNEMENT, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé et dont les conclusions sont ci-après rapportées :

#### *« XII. CONCLUSIONS*

*La Ville de Saint Germain en Laye porte un projet d'aménagement du quartier de la Lisière Pereire.*

*En tant que maître d'ouvrage de cette opération d'aménagement, la ville de Saint Germain en Laye s'est engagée à enlever les sources de pollution qui ont ou seront identifiées sur ce secteur et à rendre les terrains aux différents opérateurs privés compatibles avec les usages futurs projetés.*

*La Ville de Saint Germain en Laye a ainsi missionné ICF Environnement pour la réalisation sur le lot A1 :*

- . D'une étude de vulnérabilité,*
- . D'investigations sur les sols.*

*Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de bureau sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parking. Des terrassements sur 6 mètres de profondeur sont ainsi envisagés.*

*Le site est localisé dans un environnement jugé sensible du fait de la présence d'habitations au sud et d'une forêt protégée (en cours de classement) au nord.*

*D'un point de vue hydrogéologique, le premier aquifère rencontré au droit du site est l'aquifère du Lutétien. La nappe associée, profonde d'environ 26 m au droit du site, semble peu vulnérable vis-à-vis d'une éventuelle pollution issue du site. De plus, en l'absence d'usage sensible à proximité du site (captages AEP) sa sensibilité peut être considérée comme faible.*

*Un maillage de 10 m par 10 m a été réalisé sur le lot A1, et a abouti à la réalisation de 17 sondages entre 4 et 6 mètres de profondeur, au carottier portatif et à la tarière mécanique, du 24 juillet 2013 au 26 juillet 2013.*

---

*Les résultats ont mis en évidence une concentration en arsenic sur éluât supérieure au seuil ISDI pour un sondage (Sc11 entre 0,5 et 2m). Les terres associées devront être envoyées en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) pour un coût estimé à 19 K€.*

*Les résultats n'ont pas mis en évidence de dépassement des seuils ISDI pour tous les autres paramètres. Certains éléments sont présents uniquement à l'état de traces (HAP). De légers dépassements sont observés pour le cuivre dans les sols en fonds de fouille.*

*Au vu de ces résultats d'analyse, et du projet, aucun enjeu sanitaire n'est donc à considérer dans le cadre de ce réaménagement. »*

La commune a réalisé les travaux de dépollution conformément au programme envisagé par l'Acquéreur et dans le respect du planning des travaux par la société BOUTTE. Cette dernière a réalisé un Dossier des Ouvrages Exécutés dont une copie est demeurée annexée.

Depuis, le site a été aménagé pour être utilisé comme base vie ou zone de stockage dans le cadre des travaux de la zone. Aussi, compte-tenu de ces récentes activités et des aménagements inhérents (terrassement pour le passage du tunnel à proximité, apport de graves sur les zones en creux et pour l'aménagement des bases-vie des chantiers alentours après 2013), la ville de Saint Germain a souhaité vérifier l'état de qualité des sols superficiels et a fait réaliser « un diagnostic environnemental complémentaire – investigation des milieux » réalisé par la société OMNIUM GENERAL D'INGENIERIE en date du 4 juin 2019 (Etude jointe en annexe). Ce diagnostic conclut de la manière suivante :

*« Au travers des investigations menées sur le site, il a été mis en évidence les résultats suivants :*

*- La présence de remblais sur les deux mètres investigués. Sur certains sondages, on touche des matériaux pouvant être du sol naturel remanié sur le deuxième mètre, sans distinction évidente réalisable cependant ;*

*- La majorité des échantillons présentent des concentrations en métaux lourds ou métalloïdes inférieures aux gammes de valeurs couramment observés dans les sols ordinaires en France. Seul le zinc, le mercure et l cuivre dépassent ces valeurs de référence sur 3 échantillons de sol ;*

*- Les polluants de type toluène (famille des BTEX), d tétrachloroéthylène – PCE (famille des COHV) sont détectés ponctuellement (2 échantillons sur 16 analysés) à l'état de traces :*

*- (concentration maximale en toluène de 0,31 mg/kg MS sur S5(0-1)) ; concentration maximale en TCE de 0,64 mg/kg MS sur S5(1-2)) ;*

*- 9 échantillons détectent du PCB sur 16 échantillons à l'état de traces avec un maximum de 39 µg/kg MS PCB totaux sur S3 (0-1) ;*

*- Sur tous les échantillons, on observe des concentrations en HAP variables allant jusqu'à 24 mg/kg MS sur S6 (0-1). La concentration la plus significative en naphthalène est de 0.05 mg/kg MS ;*

*- On observe des concentrations HCT totaux C10-C40 variables allant jusqu'à 1200 mg/kg MS sur S10 (0-1) ;*

*Dans le cadre des terrassements à réaliser pour l'aménagement prévu, on observe des dépassements des seuils d'acceptation pénalisants en hydrocarbures totaux C10-C40 sur S10 (0-1) à 1 200 mg/kg MS au droit des futurs sous-sols. Ces terres (maille évaluée à environ 200 m3 en place autour de S10) pourraient être évacuées en ISDND.*

*A noter que le seul échantillon dépassant les concentrations en sulfate et en fraction soluble en même temps S7 (1-2) ne se situe pas sur une zone pour laquelle il est prévu de réaliser des terrassements.*

*Du fait de l'absence de voies de transfert et d'exposition pour les futurs usagers dans le cadre du projet tel quel défini à ce stade, il n'y a pas de risques sanitaires suspectés pour les futurs usagers »*

La Commune autorise toutefois l'acquéreur à procéder à toutes analyses qu'il juge nécessaire avant la réalisation de ses travaux, sans que celles-ci ne soient opposables à la Communes ou qu'elles ne constituent un motif de dénonciation de la présente promesse.

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 le surcoût des travaux de dépollution du terrain résultant de la mise en décharge spécifique des terres de déblais jusqu'à un coût maximum de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) hors taxe. Etant ici précisé que le surcoût des travaux de dépollution du terrain résultant de la mise en décharge spécifique des terres de déblais s'entend exclusivement du surclassement de décharge correspondant au différentiel entre l'évacuation en ISDI et en ISDND à l'exclusion notamment du transport et des travaux de terrassement.

Dans le cas de découverte de pollution résiduelle, l'acquéreur avertira dans les 3 jours ouvrés 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 délai 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 le surcoût des travaux de dépollution induits par ces terres ne pourront pas être comptabilisées dans le montant maximum de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) hors taxe. Les bons de décharge devront être transmis à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

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 VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) hors taxe de surcoût des travaux de dépollution du terrain résultant de la mise en décharge spécifique des terres de déblais, lequel surcoût pris en charge par l'acquéreur, le surplus de ce surcoût, au-delà du montant de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR), sera supporté et les travaux de dépollution correspondants 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 :

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 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 :

- 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 relatives 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 XXX 2021 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. Déclarations 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 toute société ou organisme, membre de la SAC dénommée HABITAT REUNI.

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 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 Hugo VITALI, notaire à Saint-Germain-en-Laye, avec la participation de Maître Anne-Magdeleine SOLLIER-DEPONDY, notaire associé à PARIS dans le délai minimum de 45 jours à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives mentionnées à l'article 8, sans pouvoir excéder 6 mois, et ce, à l'initiative de la partie la plus diligente.

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

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

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

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

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

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

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

---

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

### **ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE ; JOUISSANCE**

**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, sous une semaine, 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, sauf dérogation expresse prévue aux présentes.

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

- 4200 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle et de 3300 m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) prévisionnelle destiné à l'hébergement comprenant la réalisation de 130 à 150 logements étudiants faisant l'objet en intégralité d'un agrément de l'Etat au titre du financement PLS et 500 m<sup>2</sup> de services en rez-de-chaussée.

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

.

---

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

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

**4.5-** L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives. A ce sujet, la Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du cahier des charges de cession de terrain, de la situation naturelle des lieux, de la loi 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 et au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la livraison de la résidence étudiante, les travaux décrits par la fiche de lot technique dont un exemplaire est annexé au présent compromis.

Une grande partie de ces travaux a déjà été réalisée dans le cadre de la Tranche Opérationnelle 1 des Espaces Publics du quartier Lisière Pereire. Les prestations restantes concernent le Terrain, l'Électricité et la Voirie / Espaces Verts sont présentées ci-après :

PRESTATIONS	A LA CHARGE DE LA VILLE
TERRAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remise en état du site suite à son utilisation en tant que base vie de l'entreprise VRD de la Ville</li> <li>- Réalisation du bornage de l'îlot de propriété</li> </ul>
ELECTRICITÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose du coffret en limite de propriété</li> </ul>
VOIRIE – ESPACES VERTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de la venelle et de l'escalier entre le lot A1 et A2</li> <li>- Réalisation du trottoir et des cheminements piéton en revêtement définitif</li> </ul>

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

**4.8** Indépendamment de l'obligation de respecter les délais fixés à l'article 4 du CCCT joint en annexe 7 des présentes, l'acquéreur s'engage à achever ses constructions au plus tard dans le délai de trois ans à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier.

Et de remettre, au plus tard dans les trois mois de l'achèvement, 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.

L'acquéreur s'engage à livrer la résidence étudiante au plus tard pour le mois de septembre 2024.

**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 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 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 TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (3.360.000,00 EUR), 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 10 %, soit un prix TTC de TROIS MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS (3.696.000,00 EUR).

Ce prix s'entend, pour une surface constructible de 4200 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévisionnelle et de 3300 m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) prévisionnelle attachée au terrain sur la base d'un prix de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR) HT le mètre carré de surface de plancher.

Il n'y aura aucune variation du prix à la baisse si l'ACQUEREUR réalise une surface de plancher inférieure à 4200 m<sup>2</sup>.

**5.2** Au cas où l'Acquéreur aurait construit ou souhaiterait construire, dans un délai de cinq (5) ans à compter de la signature des présentes, une surface habitable supérieure à celle prévue dans le programme de construction, soit 3300 m<sup>2</sup> de surface habitable, il serait redevable envers le Vendeur d'un complément de prix calculé sur la base hors taxe sur la valeur ajoutée de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR) HT le mètre carré de surface de plancher pour le logement réalisé ou à réaliser en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.

**5.3** 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.

**5.4** 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**

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

- CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168.000,00 EUR) soit 5 % du montant total du prix hors taxe à la signature des présentes, lesquels ont fait l'objet d'un virement à l'ordre de la Trésorerie Municipale de la Commune de Saint-Germain-en-Laye par la comptabilité de Maître MARTINOT notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE.

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'Acquéreur avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

- le solde du prix H.T., soit la somme de TROIS MILLIONS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (3.192.000,00 EUR) déduction faite de l'acompte versé, par virement, lors de la signature de l'acte authentique,

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

Dès qu'un complément de prix dû par l'acquéreur par application de l'article 5.2 ci-dessus, celui-ci devra être versé à la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire, dans les 45 jours qui suivent la constatation du dépassement ou la délivrance d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours prévoyant la construction de surface de dépassement.

Chaque paiement d'un complément de prix fera l'objet d'une quittance constatée suivant acte notarié, détaillant le nombre de mètres carrés de surface habitable en dépassement.

**OBSERVATION ICI FAITE que l'acte constatant un éventuel dépassement de surface habitable fera l'objet d'un acte sous seing privé directement entre les parties : seul l'acte de quittance sera notarié.**

#### **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.

En outre, les délais suivants sont expressément convenus entre les parties :

---

- Phase préparatoire au dépôt du permis de construire en concertation avec la Ville de Saint-Germain-en-Laye : de janvier à décembre 2021
- Dépôt de la demande de permis de construire : janvier 2022
- Dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier, sous réserve de l'acquisition de son caractère définitif par le permis de construire : septembre 2022
- Livraison : septembre 2024

## **ARTICLE 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

- Les présentes sont consenties sous la condition suspensive que la délibération en date du 29 septembre 2021 du Conseil municipal de la Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, autorisant la signature des Présentes au profit du BENEFICIAIRE, devienne définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun retrait, recours, ni de déféré préfectoral de quelque nature qu'il soit dans les délais légaux à ce jour non expirés.

Si ladite délibération devient définitive, la commune de SAINT GERMAIN EN LAYE transmettra à l'Acquéreur une attestation de non-recours dans les quinze jours de l'expiration du délai de recours.

- Que l'acquéreur ait obtenu avant la signature de l'acte authentique les agréments et autorisations nécessaires des autorités compétentes (Préfecture, Région, etc) notamment la délivrance par l'Etat de l'agrément PLS et les financements y afférents, l'obtention des subventions auprès du conseil régional d'Ile de France, la délivrance des contrats de prêts auprès de la Caisse des Dépôts garantis par une collectivité locale, et les accords de prêts lui permettant de financer son acquisition.

Ces financements se décomposent comme suit :

- \* UN (1) prêt PLS pour un montant global de SEPT MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT HUIT EUROS (7.384.308,00 euros) sur une durée maximale de 40 ans,
- \* UN (1) prêt complémentaire pour un montant global de SEPT MILLIONS QUATRE-VINGT-QUATORZE-MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (7.094.728,00 euros)
- \* Une subvention du CD 78 pour un montant de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000,00 euros)

- Que l'acquéreur ait obtenu dans les 16 mois à compter des présentes un permis de construire exprès purgé de tout recours, de tout retrait et n'ayant pas fait l'objet de déféré préfectoral, permettant la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant, soit 4200 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle et 3300 m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) prévisionnelle comprenant la réalisation de 130 à 150 logements étudiants faisant l'objet en intégralité d'un agrément de l'Etat au titre du financement PLS et 500 m<sup>2</sup> de services en rez-de-chaussée.

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 conforme aux obligations réglementaires et aux prescriptions émanant du cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales et de la fiche de lot et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet au sens des dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme et conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021. En outre, l'acquéreur s'engage à remettre au Service de l'Urbanisme toute pièce complémentaire requise par l'autorité administrative.

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 10 jours à compter de cet affichage et dans les 10 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.

La réalisation de la condition suspensive s'entend de la délivrance par la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'un arrêté de permis de construire exprès n'ayant pas fait l'objet de recours gracieux ou contentieux 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 ni d'un déféré préfectoral dans le délai de 2 mois à compter de la transmission dudit arrêté en Sous-Préfecture.

En cas de recours contentieux, les parties se rapprocheront à la requête de la partie la plus diligente pour évaluer les suites à donner au projet compte tenu de la nature du ou des recours.

A défaut d'accord dans les deux mois de la date la plus tardive à laquelle le ou les recours contentieux aura ou auront été porté(s) à la connaissance des deux parties, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

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

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

Il est expressément convenu que la condition suspensive relative à la délivrance du permis de construire exprès est stipulée au bénéfice tant du vendeur que de l'acquéreur. Celle relative à l'absence de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de l'acquéreur l'est au bénéfice du seul vendeur qui seul pourra s'en prévaloir.

#### **ARTICLE 9 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Si l'une des conditions suspensives 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 l'une des conditions suspensives ci-dessus 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
- que, lors de son acquisition, le terrain n'avait pas été assujetti à la TVA.
- que lors de son acquisition des Biens, ces derniers n'avaient pas la même consistance et qualification juridique qu'à ce jour,
- que par conséquent, la vente sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ayant pour assiette le prix total hors taxe.

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 : en son siège situé à PARIS 75010 10 rue Martel

**DISJONCTION DES PIECES 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 :

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

**Direction départementale des Finances publiques  
des Yvelines**  
**Pôle d'Évaluation Domaniale**  
 16 avenue de Saint Cloud  
 78011 Versailles cedex  
 Téléphone : 01.30.84.57.41  
 Mél. : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**MONSIEUR LE MAIRE**  
 HOTEL DE VILLE  
 16 RUE DE PONTOISE  
 BP 10101  
 78 101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Serge FLAUD  
 Téléphone : 06 79 87 51 87  
 Réf. OSE : 2021-78551-41028  
 Réf. DS : 4593933

Versailles, le **30 JUIN 2021**

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** UN TERRAIN DE 1 860 M<sup>2</sup> DESTINÉ À LA CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS.

**ADRESSE DU BIEN :** VENELLE ARTEMIS – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**VALEUR VÉNALE :** 3 470 000 €, ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %.

LE PRIX NÉGOCIÉ DE 3 360 000 € HT EST CONFORME À LA VALEUR DE MARCHÉ AINSI DÉFINIE PAR LE PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE.

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

#### 1 – SERVICE CONSULTANT :

**SERVICE CONSULTANT :** COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** M. PHILIPPE COTTIER – [PHILIPPE.COTTIER@SAINTGERMAINENLAYE.FR](mailto:PHILIPPE.COTTIER@SAINTGERMAINENLAYE.FR)

<b>2 – Date de consultation</b>	: 28/05/2021
<b>Date de réception</b>	: 28/05/2021
<b>Date de visite</b>	: Sans visite
<b>Dossier complet</b>	: 16/06/2021 (Date de la réception des pièces demandées)

#### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite céder à la société Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS un terrain de 1 860 m<sup>2</sup> destiné à la construction d'un programme immobilier de 4 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SdP) pour un prix négocié de 3 360 000 € HT.

Il est demandé au service de se prononcer sur le prix envisagé de ce bien.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

**Références cadastrales :** Parcelles AB 355 (329 m<sup>2</sup>) et AB 359 (1 531 m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 1 860 m<sup>2</sup>.

**Descriptif du bien :** Il s'agit d'un terrain de forme trapézoïdale à la pointe nord du quartier Pereire de Saint-Germain-en-Laye qui accueillera un projet immobilier de 4 200 m<sup>2</sup> SdP (150 logements étudiants et 500 m<sup>2</sup> de services en rez-de-chaussée) avec un financement PLS.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire (s) : Communé de Saint-Germain-en-Laye
- Situation d'occupation : libre d'occupation

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UBa du PLU en vigueur : La zone UB correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour l'estimation de ce terrain à bâtir, le service a utilisé la méthode du bilan promoteur

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

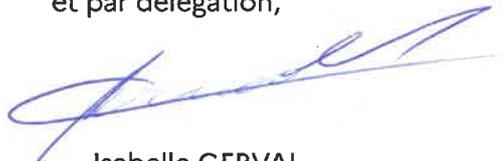
#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant, dans le cadre d'un projet.

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

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,  
et par délégation,



Isabelle GERVAL  
Administratrice générale des Finances publiques