

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

**LOT LCB 4.02 DE LA ZAC DE LAMIRAULT CROISSY-
BEAUBOURG**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE MARNE-LA-VALLÉE (EPAMARNE), Établissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 72.770 du 17 août 1972 modifié par le décret n° 2016-1838 du 22 décembre 2016, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX sous le numéro 308 213 768, ayant son siège social 8 Avenue André-Marie Ampère, 77420 CHAMPS-SUR-MARNE,

Représenté par Monsieur Laurent GIROMETTI en sa qualité de Directeur Général, nommé par arrêté du Ministre de la cohésion des territoires, en date du 9 Mai 2018, publié au Journal Officiel de la République Française le 10 Mai 2018, renouvelé par arrêté du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 11 Mai 2023, publié au Journal Officiel de la République Française le 21 Mai 2023, et détenant en outre tous pouvoirs nécessaires pour agir aux présentes,

Ci-après dénommé « Etablissement Public »
Ou le « Vendeur »
Ou l'« EPAMARNE »

D'UNE PART,

ET :

BACANHA MANUFACTURE, société en nom collectif au capital de 3 000 €, dont le siège social est situé 7 rue Chauvart, à Gonesse (95500), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 983 324 443.

Représentée par Monsieur Allan BARBOSA FERREIRA, agissant en sa qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'« Acquéreur »
Ou « BACANHA »

D'AUTRE PART.

Ci-après désignés individuellement comme une « Partie » ou conjointement comme les « Parties ».

Zone de paraphes

AB LG

LEXIQUE	3
----------------	----------

EXPOSÉ	5
---------------	----------

ENGAGEMENT	6
-------------------	----------

CHAPITRE A – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES	6
---	----------

ARTICLE A.1 - DÉSIGNATION	7
ARTICLE A.2 - PROGRAMME	9
ARTICLE A.3 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)	9
ARTICLE A.4 - ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN VENDU	10
ARTICLE A.5 - CAHIERS DES CHARGES DE RÉALISATION	14
ARTICLE A.6 - PROCÉDURES D'ÉTUDES - PERMIS DE CONSTRUIRE - CONSTITUTION DES DOSSIERS	15
ARTICLE A.7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	16
ARTICLE A.8 - PRIX DE VENTE DU BIEN	17
ARTICLE A.9 - CALENDRIER DE RÉALISATION	18
ARTICLE A.10 - NOTIFICATIONS	19
ARTICLE A.11 - DÉPÔT DE GARANTIE	19
ARTICLE A.12 – CONDITIONS SUSPENSIVES	20
ARTICLE A.13 - CAS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE AVANT LA REALISATION COMPLETE DES CONDITIONS SUSPENSIVES	21
ARTICLE A.14 - MODALITÉS D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE PROMESSE	21
ARTICLE A.15 – ENREGISTREMENT – REDACTION DE L'ACTE DE VENTE	22
ARTICLE A.16 - RESPECT DE LA QUALITE ET DE LA CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE A.17 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SUPPORTS DE COMMUNICATION	23
ARTICLE A.18 - DOCUMENTS D'INFORMATION ET PUBLICITAIRES ÉTABLIS PAR L'ACQUÉREUR - COMMUNICATION SUR LE PROGRAMME	23
ARTICLE A.19 – ANNEXES	23

CHAPITRE B – CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES	25
---	-----------

ARTICLE B.1 – CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DES DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX	25
ARTICLE B.2 - CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX	26
ARTICLE B.3 - INFORMATIONS DUES PAR L'ACQUÉREUR À L'ETABLISSEMENT PUBLIC	26
ARTICLE B.4 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE	26
ARTICLE B.5 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUISSANCE	34
ARTICLE B.6 - PÉNALITÉS	34
ARTICLE B.7 - MISE EN DEMEURE/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE	35
ARTICLE B.8 - INDEMNITÉ	36
ARTICLE B.9 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT EN CAS DE REVENTE EN VEFA	36
ARTICLE B.10 – FACULTE DE SUBSTITUTION	37
ARTICLE B.11 - ÉLECTION DE DOMICILE	37
ARTICLE B.12 - ATTRIBUTION DE JURIDICION	37

Zone de paraphes

AB LG

LEXIQUE

Les Parties déclarent faire emploi aux présentes de la terminologie suivante :

Acquéreur : désigne la société BACANHA.

Acte(s) de vente ou **Vente(s)** ou **Acte authentique** : désigne l'acte ou les actes à recevoir en cas de réalisation des conditions de la Promesse par un notaire qui constatera la vente du Bien à l'Acquéreur ou à toute autre personne morale qu'elle pourrait se substituer dans les conditions des présentes.

Aménageur ou **Etablissement Public** ou **Vendeur** ou **EPAMARNE** : désigne l'Etablissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée, établissement public à caractère industriel et commercial de l'Etat.

Annexe(s) : désigne tout document joint aux présentes et listé à l'article A. 19 de la présente promesse synallagmatique de vente.

Bien ou **Lot** : désigne le Terrain et les droits à construire qui lui seront attachés en vertu du CCCT.

Cahier des Charges de Cession de Terrain ou **CCCT** : désigne le Cahier des Charges de Cession de Terrain qui sera établi pour le Bien ou pour chacun des Lots par l'EPAMARNE, agissant en sa qualité d'Aménageur de la ZAC, le tout, conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

Cahier des Charges des Prescriptions Générales ou **CPG** : désigne le cahier des charges des prescriptions générales applicables aux territoires d'EPAMARNE et d'EPAFRANCE.

Conditions suspensives : désigne les conditions suspensives de la ou des Promesses de vente visant à l'acquisition du Bien ou, du ou des Lots, objets du ou des Programmes de construction réalisés par l'Acquéreur.

Fiche de lot : désigne le document de cadrage à destination de l'Acquéreur dans le cadre de la conception de son Programme de construction, définissant la localisation du Bien ainsi qu'un certain nombre de prescriptions architecturales, techniques, urbaines et paysagères.

Garantie Financière d'Achèvement : désigne la garantie financière d'achèvement, notamment telle que définie par l'article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation, et établie au profit de l'Etablissement public.

Jour(s) Calendaire(s) : désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedis, dimanches, jours fériés ou chômés en France métropolitaine, du 1er janvier au 31 décembre (soit 365 ou 366 jours par an ou 7 jours par semaine).

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié en France métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit

AB LG

être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Garantie autonome de paiement à première demande ou **Caution bancaire** ou **Lettre de crédit** : désignent les sûretés mises en place par l'Acquéreur au profit de l'Aménageur pour couvrir le paiement du prix déterminé dans chaque Promesse.

Maitrise d'œuvre urbaine : désigne l'équipe accompagnant l'Etablissement Public dans la conception du quartier et la réalisation des espaces publics.

Partie(s) : désigne indifféremment ensemble ou séparément l'Etablissement Public, et/ou l'Acquéreur lorsqu'ils sont considérés sans égard à leur position contractuelle.

Places de stationnement réalisées dans l'environnement immédiat : désignent les places de stationnement pour les véhicules motorisés, qui peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette au sens de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Plan local d'urbanisme (PLU) : désigne le plan local d'urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg.

Programme ou **Programme de construction** : désigne le projet que l'Acquéreur envisage de réaliser sur le Bien.

Promesse synallagmatique de vente ou **Promesse de vente** ou **Promesse** : désigne le présent acte.

Surface de Plancher : désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie par les dispositions des articles L. 111-14 et R. 111-22 du code de l'urbanisme ;

ZAC : désigne la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « Lamirault Croissy-Beaubourg ».

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

Zone de paraphes

AB LG

LES PARTIES, PRÉALABLEMENT À LA PRÉSENTE PROMESSE, EXPOSENT CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

Dans le cadre de sa mission d'aménageur, l'Etablissement Public est chargé de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Lamirault Croissy-Beaubourg sur la commune de Croissy-Beaubourg.

Cette ZAC a été créée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne le 27 juillet 2016 sous le n° 2016/DDT/SUO/008. Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté de Madame la Préfète de Seine-et-Marne le 25 juillet 2018 sous le n° 2018/DDT/STA/001.

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 17/DCSE/EXP18 en date du 12 juillet 2017 portant sur la réalisation de travaux, d'acquisition foncière et de cessibilité au profit de l'EPAMARNE. Cet arrêté préfectoral vaut mise en compatibilité avec le PLU de la commune de Croissy-Beaubourg.

Au sein de cette ZAC, l'Acquéreur a exprimé son intention d'acquérir un terrain dans le but de réaliser un bâtiment d'activités d'environ 3 231 m² de surface de plancher destiné à accueillir le siège social et la société d'exploitation de l'entreprise BACANHA.

En conséquence, la présente Promesse synallagmatique de vente (PSV) a pour objet de définir les charges et conditions dans lesquelles l'Etablissement Public vend ce terrain à l'Acquéreur, ainsi que les droits et obligations des Parties.

Les clauses de la présente Promesse ont été décidées entre les Parties en prenant en considération les obligations souscrites dans l'ensemble du contrat. En vertu de l'article 1171 du code civil, toute clause a sa contrepartie dans une autre clause du contrat, les Parties ayant veillé à écarter tout déséquilibre significatif entre les droits et obligations qui y sont stipulés.

La présente Promesse de vente comprend :

- le présent Exposé qui fait corps avec les présentes,
- un Chapitre A : les conditions particulières propres à la présente opération,
- un Chapitre B : les conditions générales relatives aux opérations du secteur de Marne-la-Vallée et qui s'appliquent en tant que de besoin à la présente opération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Zone de paraphes

AB LG

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENGAGEMENT

L'Etablissement Public s'engage à vendre à l'Acquéreur qui accepte et s'engage à acquérir, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, le Bien désigné à l'article A.1 sur lequel il aura le droit et l'obligation de réaliser le Programme de construction indiqué à l'article A.2 dans les charges et conditions des présentes.

INTERPRETATION

Il est précisé que :

- Dans la Promesse, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou paragraphe, ou à une Annexe, se comprend comme référence faite à un article ou paragraphe de la Promesse ;
- Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les Annexes de la présente Promesse de vente font intégralement partie de celle-ci et auront la même valeur juridique. Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation du corps des présentes et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Promesse de vente prévaudront.

Les Parties conviennent que les stipulations de la présente Promesse de vente prévalent sur tous les accords ou conventions qui ont été conclues entre elles antérieurement aux présentes et font expressément novation à tout accord ou convention antérieurs, ainsi qu'à tout autre accord ou convention quelconque.

De même, et en cas de contradiction, les Parties précisent à cet endroit que les dispositions de la Promesse prévaudront sur tout autre document.

Pour les clauses des présentes indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

CHAPITRE A – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application des articles 1102 et 1112-1 du code civil, le Vendeur déclare avoir informé l'Acquéreur de l'ensemble des renseignements et documents utiles précisés ci-après et dont il avait connaissance. L'Acquéreur déclare ainsi avoir été parfaitement avisé de l'ensemble des informations dont l'importance a été déterminante pour son consentement et avoir procédé tant par lui-même qu'avec l'accompagnement d'éventuels conseils/sachants missionnés par ses propres soins, à une étude lui permettant de conclure, de manière éclairée, la présente Promesse.

Zone de paraphes

AB LG

ARTICLE A.1 - DÉSIGNATION

A.1.1/ Désignation du bien vendu

Le Bien, objet de la présente Promesse, est constitué d'un terrain cadastré(s) n° AM85p, appartenant à l'Etablissement Public, d'une superficie totale de 6 170 m² environ. Il est situé sur la commune de Croissy-Beaubourg, dans la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg, dénommé lot LCB 4.02, tel qu'il figure sur le plan de délimitation ci-joint en date du 29 août 2022 (Annexe n° 1).

La superficie exacte, les limites définitives établies cadastralement et les origines de propriété seront arrêtées lors de l'établissement de l'Acte authentique, étant précisé que les frais de bornage et d'établissement des documents d'arpentage sont à la charge de l'Etablissement Public.

L'Acquéreur s'engage à prendre le Bien en l'état, tel que ce dernier existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées à la Promesse. Il est précisé que la différence de contenance, fut elle supérieure ou inférieure à celle annoncée, dans la limite de 1/1000^{ème}, devant faire son profit ou sa perte. Si la superficie annoncée ci-dessus est supérieure ou inférieure à 1/1000^{ème}, l'Acquéreur ou le Vendeur pourra exiger une révision du prix de vente qui consistera en une augmentation ou diminution de la valeur dudit Bien proportionnelle à la moindre mesure.

A.1.2/ Obligation d'information sur la contenance

L'Etablissement Public s'oblige à fournir à l'Acquéreur, au plus tard lors de la mise à disposition du Bien, le plan de bornage du lot objet des présentes dressé par un Géomètre-Expert, étant précisé que l'Etablissement Public s'oblige préalablement à inviter l'Acquéreur à une réception des bornes entre le Vendeur et l'Acquéreur.

La mention dudit bornage devra être portée expressément à l'Acte authentique.

La signature de l'Acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la Promesse ou du contrat qui l'a précédée, fondée sur l'absence de cette mention dudit bornage, telle que prévue par l'article L.115-5 du code de l'urbanisme.

A.1.3/ Servitudes

Le Bien n'est grevé d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation matérielle des lieux, des cahiers des charges et de la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg et du PLU de Croissy-Beaubourg ou de celles pouvant résulter d'adaptations au cours de l'étude du Programme de construction.

Zone de paraphes

AB LG

L'Acquéreur s'oblige, le cas échéant, à accepter toutes servitudes tant au profit qu'à la charge de l'immeuble objet des présentes, sous les charges, clauses et conditions qui seront définies entre les propriétaires intéressés, tant que celles-ci ne remettent pas en cause de manière significative la faisabilité technique et financière du projet.

A.1.4/ Association syndicale

L'Etablissement Public n'a pas créé ou laissé créer une association syndicale ayant compétence sur ce Bien. Dans le cas où cette entité serait créée ultérieurement, l'Acquéreur s'engage dès à présent à y adhérer.

A.1.5/ Déclarations de l'EPAMARNE

Le Bien est situé dans la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg et en zone AUZLCB du PLU de la commune de Croissy-Beaubourg.

Par ailleurs, l'EPAMARNE informe l'Acquéreur que :

- Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 17/DCSE/EXP18 en date du 12 juillet 2017 portant sur la réalisation de travaux, d'acquisition foncière et de cessibilité au profit de l'EPAMARNE. Cet arrêté préfectoral vaut mise en compatibilité avec le PLU de la commune de Croissy-Beaubourg.
- Une étude de faisabilité géotechnique, produite en deux phases datées du 31 janvier 2018, et du 3 août 2020 dénommées : « -ETUDE GEOTECHNIQUE G1 – Aménagement de la ZAC de Lamirault CROISSY BEAUBOURG (77) – RAPPORT n°07562 V1 – 31 Janvier 2018 » et « ETUDE GEOTECHNIQUE G1 – Aménagement de la ZAC de Lamirault CROISSY BEAUBOURG (77) – RAPPORT n°07562 Pièce n°3 V1 – 03 Août 2020 », est jointe en Annexes n° 2a, 2b et 2c.
- L'EPAMARNE informe l'Acquéreur qu'une canalisation de gaz à haute pression type DN900 est présente sur le périmètre de la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg. Par un courrier en date du 22 janvier 2014 (Annexe n° 3), GRT GAZ informe que l'analyse de compatibilité de l'ouvrage de transport de gaz haute pression réalisée confirme que les mesures compensatoires effectuées sont d'une efficacité suffisante pour rendre le niveau de risque acceptable dans son environnement.

A.1.6/ Informations sur les procédures environnementales

L'EPAMARNE informe l'Acquéreur que :

Une autorisation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2019/DCSE/BPE/E du 31 juillet 2019 portant autorisation en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement à l'EPAMARNE pour aménager la ZAC du parc d'activités de « Lamirault » (Annexe n° 4). Cet arrêté prescrit les mesures environnementales à appliquer sur les espaces publics et sur les lots notamment dans ses articles :

- Art 2.3.2 traitement des Eaux Pluviales ;
- Art 2.3.4 mesures Eviter Réduire Compenser ;
- Art 2.4.2 principe d'alimentation Zones Humides ;
- Art 2.5 entretien et surveillance ;

Zone de paraphes

AB LG

- Art 3.2.2 mesures d'évitement au déroulé du chantier ;
- Art 3.2.3 mesures de réduction en phase d'exploitation

Cet arrêté impose également d'autres prescriptions particulières à l'aménageur de la ZAC ainsi qu'aux preneurs de lots en phase chantier et exploitation telles que ces dernières sont retranscrites dans l'arrêté d'autorisation et le dossier déposé par l'aménageur (Annexes n° 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g et 5h).

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des prescriptions qui s'imposent à lui dans le cadre de cette autorisation et s'engage à mettre en œuvre tout moyen afin de les respecter.

Par ailleurs, l'Acquéreur devra remettre au Vendeur à première demande et dans les plus brefs délais tout document ou information permettant de justifier de la prise en compte de ses obligations au titre de la loi sur l'eau et de l'arrêté susvisé.

ARTICLE A.2 - PROGRAMME

Le Bien ainsi désigné est destiné à recevoir un Programme de construction d'immeuble d'environ 3 231 m² de surface de plancher (SDP) se décomposant comme suit :

- Environ 2 461 m² de SDP pour la réalisation de locaux d'activités ;
- Environ 770 m² de SDP pour la réalisation de bureaux et locaux sociaux.

et les places de stationnement y afférant conformément au règlement de PLU de la commune de Croissy-Beaubourg.

Il est précisé que la SDP globale maximale affectée au Bien est de 3 500 m².

La SDP ci-dessus sera reportée dans le cahier des charges de cession établi en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, tel que visé à l'article A.5 ci-après.

Aucune extension de SDP au-delà de 3 500 m², même après achèvement des constructions, ne sera permise sans l'accord exprès du Vendeur ni autorisée sans contrepartie financière, ainsi qu'il est précisé à l'article A.8.1 ci-après. Cette disposition étant applicable jusqu'à la suppression de la ZAC.

Par ailleurs, aucun changement de destination et/ou d'affectation du Bien vendu ne peut être autorisé sans l'accord préalable exprès du Vendeur et sans contrepartie financière.

ARTICLE A.3 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

A.3.1/ Etat des risques

En application des articles L. 125-5 I du code de l'environnement et L. 174-5 du code minier, l'Etablissement Public rappelle que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de Seine-et-Marne le 3 février 2006 sous le n° 06/DAIDD/ENV/n° 001,

Zone de paraphes

AB LG

- Que la liste des communes a fait l'objet d'une remise à jour partielle par arrêté préfectoral sous le n° 2021/DDT/SEPR/139 en date du 30 juin 2021,
- Et que la commune de Croissy-Beaubourg fait partie des communes où s'applique cette obligation.

L'Etablissement Public déclare qu'il résulte de la consultation du plan que le Bien est inclus dans le périmètre du plan annexé à l'arrêté préfectoral susvisé.

Le Bien objet des présentes est en outre situé en zone de sismicité « 1 » (très faible).

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des conséquences de ces déclarations sur son Programme de construction et déclare faire son affaire personnelle de toute incidence sur son Programme pouvant découler des stipulations susvisées.

A.3.2/ Déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'environnement précité, l'Etablissement Public déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le Bien objet des présentes n'est pas concerné par cette obligation à défaut de porter sur un immeuble bâti.

Le Bien est vendu en l'état comme il est dit à l'article B.4.1 au chapitre B ci-après.

ARTICLE A.4 - ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN VENDU

A.4.1/ Règlementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent être parfaitement informés des dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rappelé :

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

Pour l'application des dispositions précitées, le Vendeur informe l'Acquéreur :

Zone de paraphes

AB LG

- Qu'il n'a jamais exploité d'installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation et/ou enregistrement sur le Bien objet de la présente Promesse.
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que le Bien objet de la présente Promesse a supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation et/ou enregistrement et/ou déclaration.

Demeurent annexées (Annexes n° 7a et 7b) après mention :

- La confirmation qu'il n'existe pas sur la Ville de Croissy-Beaubourg de site référencé sur la liste de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La liste des sites référencés par l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS).

Le descriptif Géorisques, recensant les sites référencés au sein des bases de données Basol et Basias dans un rayon de 1 000 mètres de la parcelle est également annexé à la présente (Annexe n° 8a).

En considération des informations et déclarations ci-dessus, aucune ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement antérieure ou actuelle n'est connue sur le Bien et l'Acquéreur reconnaît ainsi que le Vendeur a exécuté son devoir d'information.

L'Acquéreur reconnaît que le Vendeur a exécuté son devoir d'information et renonce également à exercer tout recours de quelque nature et pour quelque cause ou conséquence que ce soient contre le Vendeur et à se prévaloir des possibilités d'actions prévues au dernier alinéa de l'article L. 514-20 du code précité.

A.4.2/ Etat environnemental du sol et du sous-sol du Bien vendu

A.4.2.1/ Les Secteurs d'informations sur les sols

En application des dispositions visées aux articles L. 125-6, L. 125-7 et L. 556-3 du Code de l'environnement dont les dispositions sont intégralement reprises à l'article B.4.4 au chapitre B ci-après, relatives aux secteurs d'informations sur les sols, les Parties reconnaissent que le décret d'application n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 publié le 28 octobre 2015 précise les conditions de mise en œuvre des articles précités.

Un arrêté préfectoral n° 2021-54/DCSE/BPE/IC du 22 octobre 2021 a porté création de SIS sur la commune de Croissy-Beaubourg (Annexe n° 9).

Il est par ailleurs précisé que les SIS sont progressivement actualisés dans le département de Seine-et-Marne. Certains peuvent encore être actuellement en cours de consultation auprès des services compétents.

L'Acquéreur déclare, en conséquence, qu'il a pu prendre connaissance des informations rendues publiques par l'Etat conformément aux dispositions précitées et qu'il a pu les analyser, avec l'aide de ses conseils, au vu de son Programme de construction défini à l'article A2 des présentes. Il s'en satisfait pleinement et en fait son affaire personnelle sans pouvoir prétendre à aucun recours ni exercer aucune réclamation, demande indemnitaire ou autre, de quelque nature et pour quelque cause ou conséquence que ce soient, à l'égard du Vendeur.

Zone de paraphes
AB LG

A.4.2.2/ Diagnostic environnemental

Pour permettre à l'Acquéreur de vérifier les informations environnementales transmises par le Vendeur, ou de compléter son information sur l'état environnemental du Bien vendu, le Vendeur l'autorise à réaliser un diagnostic environnemental.

Au sens du présent contrat, la notion de diagnostic environnemental s'entend de toutes études de sol et du sous-sol, géotechnique, recherche de pollutions, de toutes sujétions du sol et/ou du sous-sol (en ce compris les eaux souterraines) sur le Bien objet des présentes, permettant à l'Acquéreur de collecter les informations nécessaires et de se faire confirmer la compatibilité de l'état environnemental dudit Bien avec le Programme déterminé à l'article A.2 ci-avant, notamment au plan financier.

Afin de lever toute incertitude de l'Acquéreur concernant l'état environnemental du sol ou du sous-sol (en ce compris les eaux superficielles et souterraines) du Bien vendu de nature à compromettre la réalisation du Programme visé ci-avant à l'article A.2, l'Acquéreur s'engage à effectuer dans les trois (3) mois suivant la signature des présentes, à ses frais et par le bureau d'études de son choix, tout diagnostic environnemental qu'il considèrera utile et nécessaire pour apprécier la faisabilité de son Programme.

Pour la réalisation du diagnostic environnemental, l'Etablissement Public délivrera à l'Acquéreur, à la demande de celui-ci et dans le délai de quinze (15) jours suivant la demande formulée par l'Acquéreur, une autorisation gratuite d'occupation temporaire du Bien d'une durée maximale de quinze (15) jours pour exécuter ou faire exécuter les études du sol ou du sous-sol nécessaires.

Une telle autorisation d'occupation temporaire sera délivrée à titre précaire et ne saurait valoir prise de possession par l'Acquéreur qui ne pourra à cette occasion réaliser quelque construction ou ouvrage que ce soit, ni provoquer quelque dégradation que ce soit sur et dans le Bien vendu. A cet effet, les investigations, forages et prélèvements dans le sol et le sous-sol feront l'objet de comblements dans les règles de l'art de façon à ne pas provoquer de migration de substances ou matériaux susceptibles de contaminer les différents milieux (eau, air, sol), ni d'affaissement de terrain ou autre. Les prélèvements dans le sol feront l'objet d'un compactage si cela est nécessaire. L'Acquéreur s'engage en outre à ne laisser aucun matériel, déchets, équipement ou autre sur et dans le Bien vendu, à l'issue du diagnostic environnemental.

Dans tous les cas, la remise en l'état initial du Bien, à l'issue du diagnostic environnemental ci-dessus cité, sera effectuée par l'Acquéreur, à ses frais exclusifs et sous sa seule et entière responsabilité.

L'Acquéreur s'engage à communiquer à l'Etablissement Public tous les éléments du diagnostic environnemental dès que celui-ci aura été établi. Une copie dudit diagnostic sera annexée à l'Acte authentique de vente, si celle-ci se réalise.

Convention entre les Parties

Dans l'hypothèse où ce diagnostic environnemental conclurait que l'état environnemental dudit Bien serait de nature à compromettre ou même rendre significativement plus onéreuse la

AB LG

faisabilité du Programme déterminé à l'article A.2 ci-avant l'Acquéreur pourra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du Vendeur, dans le délai de trois (3) mois suivant la date de signature des présentes, la résiliation des présentes sans frais ni indemnité de part ni d'autre, sauf clause contraire.

Dans le cas où l'Acquéreur souhaiterait invoquer la résiliation des présentes, le Vendeur aura la faculté de s'y opposer par lettre recommandée avec accusé de réception dont l'envoi devra être effectué à l'Acquéreur dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de réception de la demande de résiliation de l'Acquéreur. Ce délai est augmenté de cinq (5) jours (soit vingt jours au total) si la demande intervient durant les mois de décembre ou août. Passé ce délai, en l'absence d'opposition du Vendeur sur la demande de résiliation de l'Acquéreur, le présent contrat sera résilié de plein droit.

Si le Vendeur manifeste son opposition dans les formes et délais prévus ci-dessus, il disposera alors d'un délai franc de deux (2) mois, suivant la date de réception de la demande de résiliation de l'Acquéreur, pour faire établir une contre-expertise technico-financière en ayant recours aux conseils de son choix, à ses frais. Cette contre-expertise aura pour finalité d'analyser, de vérifier et/ou de compléter les résultats révélés dans le diagnostic environnemental réalisé par l'Acquéreur. Le Vendeur pourra, à l'occasion de cette contre-expertise et dans le même délai, solliciter des devis concurrents auprès des entreprises de son choix afin de lui permettre de quantifier les surcoûts invoqués par l'Acquéreur.

Dans cette hypothèse, les Parties se réuniront en vue de trouver une solution amiable à leur(s) différend(s) dans un délai franc de trois (3) mois à compter de la réception par le Vendeur de la demande de résiliation de l'Acquéreur selon les conditions ci-dessus.

Les frais et honoraires éventuels liés à cette tentative de conciliation amiable seront supportés par les Parties, chacune en qui les concerne.

Passé les délais ci-dessus et en l'absence d'accord amiable, si l'Acquéreur exerce sa faculté de résiliation conformément aux conditions ci-dessus, toutes les sommes versées par lui à titre d'acompte sur le prix lui seront restituées sans intérêt ni indemnité dans un délai de trente (30) jours consécutifs suivant la notification qu'il en fera au Vendeur. Toutefois, dans l'hypothèse où le Vendeur se serait opposé à la demande de résiliation formulée par l'Acquéreur, ces sommes ne lui seront restituées qu'à l'issue de la procédure de règlement amiable stipulée ci-dessus.

Si l'Acquéreur n'a pas exercé sa faculté de résiliation dans les conditions stipulées ci-avant, et ce dans les trois (3) mois de la signature de la Promesse, il se verra privé de la possibilité de l'invoquer ultérieurement et de solliciter, postérieurement à la réalisation des conditions suspensives, sa résolution pour un motif tiré de l'état du sol et/ou du sous-sol.

Dans cette dernière hypothèse, l'Acquéreur s'engage alors à prendre le Bien dans l'état où il se trouve et sera réputé avoir parfaite connaissance du contenu dudit diagnostic établi par la société qu'il a missionnée, et faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de toutes contraintes ou sujétions affectant l'utilisation du sol et/ou du sous-sol.

Une copie dudit diagnostic, dont il acceptera les conclusions et recommandations, sera jointe et annexée à l'Acte authentique de vente.

Zone de paraphes

AB LG

L'Acquéreur reconnaît, dans ce cas, avoir été en mesure, tant lui-même qu'avec le concours de ses propres conseils, d'étudier les éléments contenus dans le diagnostic environnemental qu'il aura fait réaliser, de procéder à la visite du Bien vendu et d'apprécier ainsi la situation environnementale du sol et du sous-sol dudit Bien.

L'Acquéreur reconnaît disposer en conséquence des informations suffisantes sur l'état du sol et du sous-sol (en ce compris les eaux, superficielles et souterraines) du Bien et fera son affaire personnelle des conséquences de tous ordres, notamment financières, techniques et juridiques, qui résulteraient de cet état.

De surcroît, le Vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de sources de pollution pouvant provenir de terrains voisins. L'Acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur de la découverte ultérieure de substances, ouvrages ou matériaux dans le sol et le sous-sol qui, provenant ou non de terrains voisins, seraient inconnues à ce jour.

En considération notamment de ces informations, études, conseils et visites, l'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé et procède à l'acquisition du Bien en l'état, sans aucune garantie à ce titre, notamment pour les vices qui l'affecteraient.

ARTICLE A.5 - CAHIERS DES CHARGES DE RÉALISATION

Les Parties s'obligent à respecter et exécuter les clauses et conditions des cahiers des charges suivants :

➤ Le cahier des prescriptions particulières

Sont annexées à la présente Promesse de vente les pièces suivantes qui constituent les prescriptions particulières à l'opération concernée et qui font partie du dossier de commercialisation :

- le plan de délimitation du lot LCB 4.02 en date du 29 août 2022 (Annexe n° 1),
- la fiche du lot LCB 4.02 (Annexe n° 10),
- le cahier des directives générales environnementales, paysagères, urbaines et techniques (Annexe n° 11),
- les directives particulières architecturales et paysagères rattachées au lot LCB 4.02 (Annexe n° 12),
- le cahier des limites des prestations techniques à la charge de l'Etablissement Public et de l'Acquéreur (Annexe n° 13)

➤ Le Cahier des Prescriptions Générales

Ce sont celles du Cahier des Charges des Prescriptions Générales applicables aux territoires d'EPAMARNE et d'EPAFRANCE, dont copie est annexée aux présentes (Annexe n° 14).

Par ailleurs, ce cahier des charges a été déposé au rang des minutes de l'Etude Notariale SCP AREZES – BOISSEAU – LE GUYADER – CASTELA, Notaires associés titulaires d'un office notarial à Lagny-sur-Marne (77400) – 9 rue d'Austerlitz en date du 28 juillet 2023.

Zone de paraphes

AB LG

En conséquence, il est visé dans la présente Promesse de vente, mais n'a pas lieu d'être signé par l'Etablissement Public et l'Acquéreur, ce dernier déclarant parfaitement le connaître pour en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Il est rappelé que les dispositions du CPG s'appliquent également après signature de l'Acte authentique de vente. A ce titre, l'Acquéreur reconnaît ne pouvoir se prévaloir du transfert de propriété afin de s'exonérer de la stricte application des dispositions dudit cahier des charges.

A toutes fins utiles, il est rappelé qu'en dehors du gardiennage habituel, aucun logement de personnel de chantier n'est autorisé sur les chantiers.

➤ **Le Cahier des Charges type établi en application des articles L. 411-1 à L. 411-6 et R. 411-1 à R. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, étant ici précisé que ce cahier des charges devra être repris dans l'Acte authentique de réitération à peine de nullité et sera complété conformément aux stipulations de la présente Promesse de vente (Annexe n° 15).

➤ **Le Cahier des Charges de cession établi en application de l'article L. 311-6 du code de l'Urbanisme**.

Un modèle de cahier des charges est joint ci-après en annexe n° 16.

Celui-ci devra être porté en annexe au dossier de permis de construire conformément aux stipulations de la présente Promesse de vente.

ARTICLE A.6 - PROCÉDURES D'ÉTUDES - PERMIS DE CONSTRUIRE - CONSTITUTION DES DOSSIERS

La mise au point et la composition du dossier de demande de permis de construire s'effectuera conformément aux dispositions opérationnelles prévues aux articles 2.1 et suivants du Cahier des charges des prescriptions générales applicables aux territoires d'EPAMARNE et d'EPAFRANCE, et se déclinant selon les étapes suivantes :

Mise au point du Pré-dossier de permis de construire (Pré-PC)

Il sera remis par l'Acquéreur à l'Etablissement Public, au plus tard deux (2) mois à dater de la signature des présentes.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme de construction, l'Acquéreur s'engage à adresser une demande de déclaration de projet de travaux (DT) en application de l'article R. 554-21 du code de l'environnement à chacun des exploitants d'ouvrages présents sur la commune du lieu de l'ouvrage.

Demande d'agrément

Le cas échéant l'Acquéreur devra procéder au plus tard un mois après la signature des présentes, au regard du programme prévisionnel fixé à l'Article A.2, à la demande de l'agrément en application des articles L. 510-1 et R. 510-1 et suivants du code de l'urbanisme

Zone de paraphes

AB LG

auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT).

Dépôt et mise au point du dossier définitif de permis de construire (PC)

L'Acquéreur devra remettre un exemplaire du dossier officiel de demande de permis de construire à l'Etablissement Public, le même jour que pour celui déposé en Mairie, sous format dématérialisé, à l'adresse : procedures_reglementaires@epa-marnelavallee.fr, et ce au plus tard quatre (4) mois à compter de la signature des présentes.

Il est également convenu que l'Acquéreur devra présenter à l'Etablissement Public pour accord préalable avant tout dépôt en Mairie tout dossier de permis de construire modificatif (et le cas échéant, toute déclaration de travaux) se rapportant à son Programme et ce, jusqu'à la suppression de la ZAC, y compris dans le cas où ledit dossier de permis de construire modificatif serait déposé postérieurement à la signature de l'Acte authentique de vente réitérant les présentes.

A toutes fins utiles, ces dispositions seront reprises littéralement dans l'Acte authentique de vente réitérant les présentes.

ARTICLE A.7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Il est rappelé que le préfet de Région saisi d'une demande de permis de construire, en application notamment des articles R. 523-1 et suivants du code du patrimoine, a la faculté d'édicter des prescriptions immédiates qui peuvent comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et, le cas échéant, à la suite du diagnostic préalable, des fouilles archéologiques.

Il est rappelé qu'une redevance d'archéologie préventive instituée aux articles L. 524-2 et suivants du code du patrimoine, est due par les personnes, y compris membre d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire) ou en cas de travaux d'affouillement.

Cette redevance d'archéologie préventive est due :

- par le Vendeur, en tant qu'aménageur : en cas de demande de réalisation d'un diagnostic préalable au niveau de la ZAC ;
- par l'Acquéreur : dans le cadre de la réalisation des travaux de construction de son Programme.

Toutefois, en cas de demande volontaire de réalisation de diagnostic par le Vendeur, en tant qu'aménageur, le montant de la redevance d'archéologie préventive acquittée à ce titre est déduit de la redevance due pour la réalisation de l'aménagement par l'Acquéreur.

Il est précisé à l'Acquéreur que l'Etablissement Public a mis en œuvre une démarche de demande volontaire de diagnostic auprès des Services de l'Archéologie Préventive afin de purger les risques archéologiques sur le Bien, objet des présentes.

En ce qui concerne le Bien objet des présentes, il est rappelé qu'un arrêté de prescriptions de diagnostic archéologique a été pris par l'Etat – Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) le 5 janvier 2016 (Annexe n° 17a).

Zone de paraphes

AB LG

Le Bien objet des présentes est libéré de toute contrainte archéologique ainsi qu'il résulte d'une lettre de la DRAC en date du 26 juin 2020 (Annexe n° 17b).

ARTICLE A.8 - PRIX DE VENTE DU BIEN

A.8.1/ Prix de vente

La cession du Bien aura lieu au prix ferme et révisable de **110 € HT** (cent dix euros Hors Taxes) par mètre carré de terrain soit pour un terrain de 6 170 m² un prix total de **678 700 € HT (six cent soixante-dix-huit mille sept cents euros Hors Taxes)** pour une surface de plancher (SDP) globale maximale affectée au Bien de 3 500 m².

Il ne sera procédé à aucune refaction du prix de vente en cas de développement d'une SDP inférieure à la SDP globale maximum autorisée. En revanche, tout m² de SDP supplémentaire au-delà de 3 500 m², développé en accord avec le Vendeur s'ajoutera au prix de vente ci-dessus sur la base de **220 € HT/m²** de SDP supplémentaire.

De la même façon aucun changement d'affectation et / ou destination du Programme de construction visé à l'article A.2 ne sera autorisé, même après achèvement des constructions, sans l'accord de l'Etablissement Public et sans contrepartie financière.

A.8.2/ Révision du prix

Le prix de vente total ci-dessus ne fera pas l'objet d'une révision, si l'Acte authentique de vente réitérant les présentes est signé dans les vingt-quatre (24) mois de la signature de la présente Promesse de vente.

Dans le cas contraire, le prix sera revalorisé au jour de la signature de l'Acte authentique de vente selon la formule suivante :

$$PV_A = PV_P \times \frac{ICA}{IC_P}$$

PV_A étant le prix de vente révisé au jour de la signature de l'Acte authentique de vente,

PV_P étant le prix de vente au jour de la signature de la présente Promesse,

ICA étant le dernier indice publié du coût de la construction au jour de la signature de l'Acte authentique de vente,

IC_P étant l'indice du mois de référence pris pour la détermination du prix de vente à la signature de la Promesse de vente par l'Acquéreur et correspondant au dernier indice INSEE du coût de la construction publié le 20 décembre 2023 valeur 2106.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'indice ICA indiqué ci-dessus serait inférieur à l'indice IC_P, aucune revalorisation du prix de vente ne sera effectuée.

Zone de paraphes

AB LG

A.8.3/ Taxes

Le prix déterminé à l'article A.8.1 est calculé hors taxes. Il doit s'y ajouter la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux applicable au moment de son paiement.

Le Vendeur est le redevable pour le paiement de la TVA qu'il acquittera sur l'ensemble des opérations immobilières qu'il réalise au fur et à mesure des encaissements. Par conséquent, cette taxe sera versée dans sa totalité au Vendeur par l'Acquéreur le jour de la signature de l'Acte authentique de vente.

Il est précisé que l'opération se situant dans une ZAC et en Opération d'intérêt national (OIN), elle est, dans le cadre de la réglementation actuelle, exonérée de la taxe d'aménagement pour la part communale ou intercommunale.

Le Programme de construction sera en outre soumis aux taxes d'urbanisme applicables sur la commune.

A.8.4/ Calendrier des versements

- **10% du prix de vente total HT, soit la somme de 67 870 € HT** (soixante-sept mille huit cent soixante-dix euros Hors Taxes) par virement le jour même de la signature de la Promesse de vente par l'Acquéreur ou au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrables après la date de ladite signature,
- **le solde du prix de vente total HT, soit la somme de 610 830 € HT** (six cent dix mille huit cent trente euros Hors Taxes) correspondant à la cession d'un terrain d'une surface de **6 170 m²** et calculé sur la base de **110 € HT /m²** de surface de terrain, à la signature de l'Acte authentique (auquel s'ajoutera le montant total de la TVA comme prévu à l'article A.8.3), laquelle interviendra au plus tard à la date fixée ci-après à l'article A.9.

A.8.5/ Paiements

Les paiements seront effectués comptant au nom de l'Agent Comptable de l'Etablissement Public.

ARTICLE A.9 - CALENDRIER DE RÉALISATION

L'Acquéreur s'engage à respecter le calendrier de réalisation suivant :

- 1) dépôt du dossier de Pré-PC : au plus tard **deux (2) mois** à dater de la signature des présentes,
- 2) dépôt du dossier du permis de construire (PC) : au plus tard **quatre (4) mois** à dater de la signature des présentes,
- 3) affichage du permis de construire : dans les vingt-deux (22) jours de sa délivrance,

Zone de paraphes

AB LG

- 4) constats d'huissiers d'affichage du permis de construire sur le Bien : dans les vingt-deux (22) jours de la délivrance du permis de construire et aussi le dernier jour du délai de deux mois d'affichage sur le Bien,
- 5) signature de l'Acte authentique : au plus tard **un (1) mois** après la réalisation des conditions suspensives visées à l'article A.12 ci-après,
- 6) démarrage des travaux : dans le mois suivant la signature de l'Acte authentique,

L'Acquéreur s'engage à effectuer une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) **en application de l'article R. 554-24 du code de l'environnement** auprès de chaque exploitant d'ouvrage concerné par les travaux dans le mois suivant l'obtention du permis de construire.

- 7) délai d'achèvement des travaux : **douze (12) mois** à compter de la signature de l'Acte authentique.

ARTICLE A.10 - NOTIFICATIONS

Il est expressément convenu que l'Acquéreur s'oblige à transmettre à l'Etablissement Public pour valoir notification, dans les dix jours (10) suivant la date de leur délivrance :

- le cas échéant, la copie de l'agrément de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT),
- la copie du récépissé de dépôt du dossier de permis de construire,
- la copie de l'arrêté d'obtention du permis de construire,
- la copie des constats d'huissiers d'affichage du permis de construire sur le Bien,
- la copie de la déclaration attestant de l'achèvement et conformité des travaux (DACT),

ARTICLE A.11 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie visé au CPG, non soumis à taxation, est destiné à garantir :

- le paiement des pénalités que l'Acquéreur aurait encouru au titre du Cahier des Charges des prescriptions Générales applicables aux territoires de l'EPAMARNE et de l'EPAFRANCE, en qualité d'Acquéreur,
- et qui n'auraient pas été directement payées par l'Acquéreur dans le délai d'un mois suite à facturation de ces dernières,
- la réalisation de l'opération conformément aux engagements contractuels liant l'Acquéreur à l'Etablissement Public

Le dépôt de garantie est à effectuer au nom de l'Agent Comptable de l'Etablissement Public, à la signature de l'Acte authentique. Son montant est de **30 000 € (trente mille euros)**.

L'ensemble des dispositions relatives au dépôt de garantie sont prévues par le CPG.

Zone de paraphes

AB LG

ARTICLE A.12 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La vente objet du présent acte est soumise aux conditions suspensives ci-après énoncées :

1°) Que l'Acquéreur ait obtenu un permis de construire n'ayant pas fait l'objet d'un recours de la part d'un tiers

A l'égard de la condition de l'obtention d'un permis de construire n'ayant pas fait l'objet d'un recours de la part d'un tiers il est convenu que :

- L'Acquéreur devra déposer une demande de permis de construire conforme en tous points aux règles locales et supra-locales d'urbanisme.
- L'Acquéreur devra faire procéder à un affichage régulier du permis sur le Bien dans les vingt-deux (22) jours de sa délivrance.
- Ces affichages feront l'objet de deux constats d'huissier, aux frais de l'Acquéreur, le premier constat devant être établis sur le Bien dans les vingt-deux (22) jours de la délivrance du permis, et le deuxième constat devant être établi sur le Bien le dernier jour des délais pendant lesquels les affichages doivent être effectués.
- L'Acquéreur, dès qu'il aura reçu ces constats d'huissier, devra les remettre à l'Etablissement Public, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'un pli remis contre récépissé.
- La condition suspensive de l'absence de recours de la part d'un tiers sera réputée réalisée si l'Acquéreur n'a pas notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, à l'Etablissement Public une pièce justifiant de l'existence d'un recours au plus tard quinze (15) jours après l'expiration du délai de recours des tiers.

2°) que le permis de construire ne fasse pas l'objet d'une décision de retrait de la part de l'Administration

L'Acquéreur reconnaît avoir connaissance de ce qu'en application de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, le droit de retrait de l'administration ne pourra s'exercer que dans un délai de trois (3) mois à compter de la décision illégale.

Les conditions suspensives listées ci-dessus au présent article sont stipulées tant au profit de l'Etablissement Public que de l'Acquéreur.

En cas de non-réalisation de l'une ou plusieurs de ces conditions suspensives, au plus tard **vingt-quatre (24) mois** à compter de la signature des présentes, sauf la décision de l'Acquéreur ou de l'Etablissement Public de renoncer à s'en prévaloir, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), ou par acte extrajudiciaire au plus tard huit (8) jours avant l'expiration du délai fixé ci-dessus, les obligations contractées par les Parties seront considérées comme nulles et non avenues et la Promesse de vente sera caduque de plein droit.

Zone de paraphes

AB LG

L'Acquéreur et le Vendeur s'engagent chacun en ce qui le concerne à notifier la réalisation des conditions suspensives leur incombant au fur et à mesure de leur réalisation.

Toutefois, les Parties conviennent par avance de se réunir ou de s'avertir afin de constater la caducité de leurs accords et, le cas échéant, la résolution de l'ensemble de ces derniers, toutes les sommes versées par l'Acquéreur lui étant restituées sans indemnités ni intérêts, à la condition qu'il ait satisfait avec diligence à toutes les démarches nécessaires à la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus.

Il est précisé qu'en cas de caducité de la présente Promesse de vente alors que le permis de construire aurait été obtenu, l'Acquéreur s'engage à en demander le retrait dans les quinze (15) jours qui suivent le constat de la caducité et à transmettre un justificatif dans les trente (30) jours du constat de la caducité à l'Etablissement public de ladite demande du retrait.

ARTICLE A.13 - CAS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE AVANT LA REALISATION COMPLETE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur souhaiterait signer l'Acte authentique de vente soit dans les trois (3) mois de l'obtention du permis de construire, soit avant la réalisation complète des conditions suspensives, il s'engage à en assumer seul toutes les conséquences dont les conséquences juridiques et financières, sans actions ou recours de quelque nature qu'ils soient contre l'Etablissement Public, ainsi qu'à assumer seul le coût de la remise en état du sol et du sous-sol si l'Etablissement Public exige une telle remise en état.

ARTICLE A.14 - MODALITÉS D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE PROMESSE

En cas de contradiction entre les dispositions du présent Chapitre A et celles du Chapitre B ci-après, comme en cas de contradiction entre les dispositions du Cahier des Prescriptions Particulières et celles du Cahier des Charges des prescriptions Générales applicables aux territoires d'EPAMARNE et d'EPAFRANCE, les dispositions du présent Chapitre A et du Cahier des Prescriptions Particulières primeront sur celles du Chapitre B et du CPG.

Zone de paraphes

AB LG

ARTICLE A.15 – ENREGISTREMENT – REDACTION DE L’ACTE DE VENTE

Si l’Acquéreur en fait la demande, la présente Promesse de vente sera soumise, à ses frais exclusifs, aux formalités d’enregistrement afin de lui conférer, notamment à l’égard des tiers, une date certaine.

En l’absence d’enregistrement dans les délais légaux, l’Acquéreur ne pourra arguer de la nullité de la présente Promesse de vente à ce titre.

Par ailleurs, les Parties conviennent d’ores et déjà que l’Acte de vente, si la Promesse se réalise, sera reçu et rédigé par le Notaire du Vendeur, avec la participation du Notaire assistant l’Acquéreur.

ARTICLE A.16 - RESPECT DE LA QUALITE ET DE LA CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'Etablissement Public s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de qualité des constructions. C'est dans ce contexte que l’Acquéreur a été retenu pour développer le Programme de construction sur le Bien objet de la présente Promesse de vente.

L’Etablissement Public intègre une démarche forte en faveur de la biodiversité au sein de la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg. La reconquête des continuités écologiques, la préservation de la biodiversité et l’augmentation d’espaces de nature sont des enjeux qui ont été pensés dès la création de la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg. Ainsi les prescriptions de chaque lot traduisent la volonté de maintenir et d’étendre la biodiversité au sein des projets de la ZAC.

Les directives générales définissent l’implantation des bâtiments, les aménagements extérieurs et les traitements paysagers, la palette de variétés des végétaux, la végétalisation des toitures et des façades des bâtiments, le traitement poreux des places de stationnement ou encore l’adaptation des clôtures pour la circulation de la faune et les éclairages nocturnes.

Les directives attachées à chaque lot ont été établies avec l’appui d’un bureau d’études et d’ingénierie écologique, qui accompagnera les porteurs de projets jusqu’à deux ans après leur installation sur les questions écologiques et d’insertion de la biodiversité sur leur site.

A cet égard, l’Acquéreur s’engage à réaliser son Programme dans le respect des prescriptions des différents cahiers des charges énoncés ci-dessus à l’article A.5. Tant au stade du permis de construire qu’en phase opérationnelle de réalisation du Programme (notamment dossier de consultation des entreprises, dossiers marchés, mise en œuvre des échantillons, phase chantier), l’acquéreur s’engage à respecter les objectifs à atteindre en matière de qualité des constructions tels qu’ils auront été définis en concertation avec l’Etablissement Public et précisés dans les directives architecturales et d’urbanisme et arrêtés dans le cadre de son dossier de permis de construire.

A cette fin, l’Acquéreur s’engage à communiquer à l’Etablissement Public tous plans et documents d’étude permettant une bonne appréhension du respect de l’intégrité du Programme de construction.

Zone de paraphes

AB LG

Par ailleurs, l'Acquéreur s'engage à procéder à la réalisation conforme du Programme de construction dans le respect de l'emprise foncière du Bien cédé et à respecter les dispositions du Cahier des Charges des prescriptions Générales applicables aux territoires d'EPAMARNE et d'EPAFRANCE.

ARTICLE A.17 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SUPPORTS DE COMMUNICATION

Dans le cadre de la démarche de communication institutionnelle que l'EPAMARNE met en œuvre sur son périmètre d'intervention, des supports de communication (notamment pancartes, panneaux signalétiques et plus généralement tout habillage de palissade) peuvent être appliqués, à la discrétion de l'EPAMARNE, dans toutes les zones en interface avec le public.

A ce titre, l'EPAMARNE se réserve le droit d'apposer tout support de communication sur les palissades de chantier de l'Acquéreur dans le respect du droit des enseignes et pré-enseignes et des éventuelles prescriptions des règlements locaux de publicité.

ARTICLE A.18 - DOCUMENTS D'INFORMATION ET PUBLICITAIRES ÉTABLIS PAR L'ACQUÉREUR - COMMUNICATION SUR LE PROGRAMME

L'Acquéreur devra respecter les dispositions du CPG, notamment l'article 2.2 « Règles de communication de chantier ».

L'Acquéreur reconnaît que les avoisinants et les environnants du Bien mentionnés dans la Fiche de lot transmise par le Vendeur sont de nature évolutive et purement informelle. A ce titre, les mentions graphiques de la Fiche de lot ne sont pas opposables contractuellement, ce que l'Acquéreur accepte expressément.

ARTICLE A.19 – ANNEXES

Les Annexes font partie intégrante de la présente convention et sont listées comme suit :

- le plan de délimitation du lot au 1/4000^{ème} ci-joint en date du 29 août 2022 (Annexe n° 1),
- l'étude de faisabilité géotechnique -en date du 31 janvier 2018-projet ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg (Annexes n° 2a, 2b et 2c),
- le courrier de levée de servitudes GRT GAZ (Annexe n° 3),
- l'arrêté préfectoral n°2019-19/DCSE/BPE/E du 31 juillet 2019 concernant l'autorisation d'aménagement de la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg (Annexe n° 4),
- le dossier loi sur l'eau (Annexes n° 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g et 5h),
- l'arrêté préfectoral n°2021/DDT/SEPR/139 concernant les risques naturels et technologiques (Annexe n° 6),
- les extraits Basias et Basol (Annexes n° 7a et 7b),
- le descriptif Géorisques (Annexe n° 8a),
- l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (Annexe n° 8b),
- l'arrêté préfectoral SIS n° 2021-54/DCSE/BPE/IC du 22 octobre 2021 (Annexe n° 9),

AB LG

- la fiche du lot LCB 4.02 (Annexe n° 10),
- le cahier des directives générales environnementales, paysagères, urbaines et techniques (Annexe n° 11),
- les directives particulières architecturales et paysagères rattachées au lot LCB 4.02 (Annexe n° 12),
- le cahier des limites des prestations techniques à la charge de l'Etablissement Public et de l'Acquéreur (Annexe n° 13),
- le cahier des charges des prescriptions générales applicables aux territoires d'EPAMARNE et d'EPAFRANCE (Annexe n° 14),
- le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Annexe n°15),
- un modèle de cahier des charges de cession de terrain (Annexe n° 16),
- l'arrêté de prescriptions de diagnostic archéologique du 5 janvier 2016 (Annexe n° 17a) et l'attestation de levée des contraintes archéologiques du 26 juin 2020 (Annexe n° 17b)

Zone de paraphes

AB LG

CHAPITRE B – CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE B.1 – CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DES DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX

L'Acquéreur aura le droit et l'obligation de réaliser son Programme de construction selon l'échéancier défini ci-dessus au Chapitre A.

Le démarrage et l'achèvement des travaux doivent intervenir au plus tard à la date fixée ci-dessus au Chapitre A, sauf survenance d'un cas de force majeure respectant les conditions de l'article 1218 du Code civil ou de l'une ou plusieurs causes légitimes de suspension des délais limitativement prévus ci-après et suspendant les délais :

- Les jours d'intempéries au sens de l'article 5424-8 du Code du travail intervenus postérieurement à la date de signature de l'Acte authentique de vente,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou autre profession dont l'activité de celle-ci dépend ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation judiciaire, le règlement judiciaire ou la disparition de l'une des entreprises effectuant les travaux de gros-œuvre, plomberie, chauffage et électricité,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Acquéreur ou à l'une des entreprises réalisant les travaux du Programme (en ce compris leurs éventuels sous-traitants),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier empêchant sa continuation normale,
- Les retards résultant des répercussions directes liées aux difficultés d'approvisionnement en fourniture du chantier.
A titre dérogatoire, la justification de cette cause légitime de suspension des délais devra être apportée, par l'Acquéreur au Vendeur, dans un délai d'un (1) mois à compter de la survenance de l'événement en transmettant notamment :
 - Les bons de commande justifiant la date de commande des fournitures,
 - Les courriers officiels des entreprises,
 - Les attestations sur l'honneur des entreprises,
 - Une attestation spécifique du maître d'œuvre,
 - Les comptes rendus de chantier mettant en lumière contradictoirement l'incidence de l'évènement sur le planning général.
- Les retards résultant des décisions du Gouvernement français s'inscrivant dans le cadre de la gestion d'une crise sanitaire grave, donnant lieu à la mise en place d'un état d'urgence sanitaire analogue à celui instauré par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, et ordonnant l'arrêt des chantiers et/ou de la circulation empêchant ainsi la poursuite normales ou l'approvisionnement de ces derniers. A cet égard, seront seuls pris en compte les jours imposés par le pouvoir

AB LG

législatif ou exécutif, d'interruption de chantier et d'interdiction de circulation, pour autant que cette interdiction de circulation ait effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux.

Lorsqu'une clause de suspension des délais est invoquée par l'Acquéreur, ce dernier est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires permettant de limiter le retard du chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un nombre de jours calendaires égal au nombre de jours calendaires pendant lequel l'événement considéré aurait mis directement obstacle à la poursuite des travaux.

ARTICLE B.2 - CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

L'Etablissement Public s'engage à équiper totalement le Bien objet des présentes et à réaliser les infrastructures secondaires de desserte dans les conditions prévues au Cahier des Charges des Prescriptions Particulières annexé au présent acte, et ceci à la première date de mise en service de l'opération.

L'Acquéreur s'engage à respecter les dispositions du Cahier des Charges des prescriptions Générales applicables aux territoires de l'EPAMARNE et de l'EPAFRANCE .

ARTICLE B.3 - INFORMATIONS DUES PAR L'ACQUÉREUR À L'ETABLISSEMENT PUBLIC

L'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur du déroulement des travaux au moyen des justifications suivantes :

- la justification du démarrage des travaux résultera valablement de la déclaration d'ouverture de chantier,
- la justification de l'achèvement des travaux résultera valablement de la production de la déclaration attestant de l'achèvement et conformité des travaux signée par l'Architecte de l'Acquéreur.

ARTICLE B.4 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La vente aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

B.4.1/ État des lieux

L'Acquéreur prendra le Bien en l'état sans recours contre l'Etablissement Public pour quelque cause que ce soit et notamment pour des raisons, soit de mitoyenneté, soit de mauvais état du sol et du sous-sol, soit d'erreur dans la désignation, en plus ou en moins, cette dernière devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

B.4.2/ Servitudes

Zone de paraphes

AB LG

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls.

A ce sujet, l'Etablissement Public déclare que l'immeuble ci-dessus désigné n'est grevé d'aucune servitude autre que celles indiquées dans le dossier de ZAC ou dans le PLU de la commune, ainsi que celles indiquées dans le cahier des prescriptions particulières (article A.5) et à l'article A.1.3 de la présente Promesse synallagmatique de vente, ou de celles pouvant résulter d'adaptations au cours de l'étude du Programme.

B.4.3/ Etat des risques naturels, technologiques et miniers : Réglementation générale

Les dispositions des articles L. 125-5 du code de l'environnement et L. 174-5 du code minier sont ci-après littéralement rapportées :

Article L. 125-5 du code de l'environnement

« I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Zone de paraphes

AB LG

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ».*

Article L.174-5 du code minier :

« L'Etat élabore et met en œuvre des plans de prévention des risques miniers, dans les conditions prévues par les articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement pour les plans de prévention des risques naturels prévisibles. Ces plans emportent les mêmes effets que les plans de prévention des risques naturels prévisibles. Toutefois, les dispositions de l'article L. 561-3 du même code ne leur sont pas applicables ».

B.4.4/ Etat environnemental du sol et du sous-sol du Bien vendu : réglementation générale

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent être parfaitement informés des dispositions visées aux articles L. 125-6, L. 125-7 et L. 556-3 du code de l'environnement relatives aux secteurs d'information sur les sols dont le texte est ci-après intégralement repris :

Article L.125-6

« I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

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

Article L.125-7

Zone de paraphes

AB LG

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

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

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

Article L556-3

« I. — En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Le comptable peut engager la procédure de saisie administrative à tiers détenteur prévue à l'article L. 262 du livre des procédures fiscales.

L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa du présent I n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'Etat peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Les travaux mentionnés au quatrième alinéa du présent I et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'Etat. La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités

Zône de paragraphes

AB LG

territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme.

II. — Au sens du I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

2° A titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

III. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article ».

B.4.4.1 / Dispositions relatives au changement d'usage des sols

L'Acquéreur est informé des dispositions de l'article L. 556-1 du code de l'environnement qui énonce que :

« Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 [du code de l'environnement], sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

Zone de paraphes

AB LG

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat ».

En considération du Programme de construction défini à l'article A2 de la présente Promesse, l'Acquéreur fera son affaire personnelle, en sa qualité de maître d'ouvrage au sens de l'article L. 556-1 du code précité, du respect des obligations légales et réglementaires dont il est débiteur, ainsi que de toute prescription éventuelle des autorités compétentes au titre des dispositions précitées concernant la gestion de l'état environnemental du Bien objet des présentes, de telle sorte que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché par quiconque à ce sujet et pour quelque cause ou conséquence que ce soit.

L'Acquéreur fera également le nécessaire pour produire les informations et documents requis au titre des demandes d'autorisation d'urbanisme qu'il sollicitera, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

B.4.4.2 / Dispositions relatives aux déchets

Réglementation générale

L'Acquéreur est informé des dispositions suivantes relatives à la réglementation sur les déchets :

Au sens de l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement, est un déchet :

« Toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

Ce même article définit également les notions de producteur ou de détenteur au sens de la réglementation sur les déchets, de la façon suivante :

« Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets (...) ».

Aux termes de l'article L. 541-2 du code de l'environnement, il est énoncé que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge ».

Zone de paraphes

AB LG

L'Acquéreur est également informé qu'aux termes de l'article L. 541-4-1, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente, ne sont pas régis par la législation sur les déchets. Il est cependant précisé qu'à l'occasion de la réalisation du Programme défini à l'article A2, l'Acquéreur est susceptible de produire ou détenir des déchets qui, comme tels, doivent être pris en charge par ses soins conformément aux règles du code de l'environnement.

Convention entre les Parties

Lors d'opérations de terrassement ou de remaniements du sol et du sous-sol au droit du Bien vendu, l'Acquéreur ou ses ayants-droits ou ayants cause sont susceptibles de générer des déchets qui, comme tels, supposent d'être gérés conformément à la réglementation applicable. Il en va notamment ainsi des terres ou matériaux excavés qui seraient excédentaires au chantier de construction mené par l'Acquéreur et dont il doit se défaire.

Dans ce cadre :

- l'Acquéreur prendra à sa charge exclusive, aux plans matériels, financiers ou juridique, la recherche, le traitement et l'élimination des déchets se trouvant sur le Bien objet des présentes ou générés à l'occasion de son chantier de construction, tant antérieurement que postérieurement à ce jour.
- A raison de la vente à intervenir, l'Acquéreur sera considéré comme détenteur des déchets dont il s'agit au sens des articles L. 541-2 et suivants du code de l'environnement. Par suite, il ne pourra exercer aucun recours contre le Vendeur pour quelque cause ou conséquence que ce soit liée à l'application de la réglementation relative aux déchets et s'engage irrévocablement à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété dans l'hypothèse où un litige viendrait à naître postérieurement à ce jour avec des tiers ou avec l'administration.
- L'Acquéreur devra assumer toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées ultérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite de décisions administratives et ce, même si elles sont occasionnées par des faits ou événements inhérents au Bien objet des présentes alors même qu'il n'en était pas encore propriétaire. En outre, l'Acquéreur s'engage irrévocablement à en supporter toutes les conséquences matérielles et financières.
- Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3-III du code de l'environnement.

L'Acquéreur s'engage à retranscrire et à faire retranscrire, dans tous les actes ultérieurs constatant la mutation de propriété ou confiant la jouissance du Bien objet des présentes, l'intégralité des déclarations et informations relatives à l'état environnemental dudit Bien résultant de l'article A4 « Etat environnemental du bien vendu » et de l'article B.4.4. Il obligera ses ayants droit, ayants cause, acquéreurs successifs ou occupant à titre gratuit ou onéreux à transmettre cet ensemble d'informations, le cas échéant mises à jour, afin d'en assurer la mémoire et d'en faire respecter le contenu.

Zone de paragraphes

AB LG

L'Acquéreur reconnaît avoir été suffisamment informé, dans le prolongement des éléments divulgués ci-dessus par le Vendeur et des déclarations que celui-ci vient d'effectuer, de l'état environnemental du Bien vendu et déclare qu'il a disposé du temps et des moyens nécessaires à l'analyse de cet état avec l'assistance de tout expert ou sachant, notamment au regard de la réalisation du Programme défini à l'Article A.2 des présentes, et qu'il a pu en apprécier les conséquences techniques, financières et juridiques.

Si la vente se réalise, le Vendeur ne sera tenu à aucune garantie ou obligation concernant l'état du sol et du sous-sol du Bien objet des présentes (en compris les eaux, superficielles ou souterraines pouvant s'y trouver). L'Acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle des caractéristiques du Bien vendu, en particulier des vices, apparents ou cachés, qu'il pourrait contenir, que ceux-ci soient liés à la nature dudit Bien ou des substances, matériaux, vestiges ou ouvrages qu'il pourrait contenir ou de ses effets dans le sol, dans l'eau ou dans l'air, de façon à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet par quiconque.

L'Acquéreur s'engage enfin à appliquer et faire appliquer par ses ayants droit ou ayants cause toutes les restrictions d'usage, mesures de gestion et/ou servitudes d'utilité publique qui, le cas échéant, seraient requise au titre des dispositions légales citées au présent article et/ou celles qui seraient imposées par l'autorité préfectorale conformément aux articles L. 515-8 et suivants du code de l'environnement et annexées au plan local d'urbanisme.

B.4.5/ Imprévision lors de l'exécution du contrat

1. Chaque Partie est tenue d'exécuter ses obligations contractuelles même si les circonstances en rendent l'exécution plus onéreuse qu'on aurait raisonnablement pu le prévoir au moment de la conclusion du contrat.

2. Sans préjudice du 1. du présent article, lorsqu'une Partie contractante établit que :

[a] l'exécution de ses obligations contractuelles est devenue excessivement onéreuse en raison d'un événement hors de son contrôle et ne pouvant être raisonnablement prévu au moment de la conclusion du contrat, et que ;

[b] cette Partie ne peut raisonnablement éviter ou surmonter cet événement ou ses effets.

Les Parties s'obligent, dans un délai raisonnable après que la présente clause ait été invoquée, à négocier de nouvelles conditions contractuelles prenant raisonnablement en compte les conséquences de l'événement.

Lorsque le paragraphe 2 de la présente clause est applicable, mais que des stipulations contractuelles alternatives prenant raisonnablement en compte les effets de l'événement invoqué n'ont pas été acceptées, la Partie ayant invoqué la présente clause est en droit de prononcer la résolution du contrat.

Les stipulations ci-dessus s'appliquent dès la signature de la présente Promesse de vente et ce, jusqu'à la signature de l'Acte authentique.

Zone de paraphes

AB LG

A compter de la signature de l'Acte authentique de vente, les Parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du code civil, acceptent d'assumer les risques liés à un changement de circonstances imprévisibles postérieurement à l'acquisition du Bien et renoncent expressément à l'entière des droits découlant dudit article.

ARTICLE B.5 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUISSANCE

De convention expresse entre les Parties, le transfert de propriété du Bien au profit de l'Acquéreur interviendra à la signature de l'Acte authentique qui doit intervenir au plus tard à la date fixée au Chapitre A.

La cession aura lieu par le moyen d'un acte authentique dressé par le Notaire de l'Etablissement Public, éventuellement assisté du Notaire de l'Acquéreur, les frais, droits et honoraires étant à la charge de l'Acquéreur.

L'Acquéreur aura à sa charge, à compter du transfert de propriété, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujéti et, en général, assumera tous les risques du propriétaire.

Cependant, si l'Acquéreur en fait la demande, l'Etablissement Public pourra l'autoriser à entrer en jouissance du Bien de manière anticipée, mais exclusivement afin qu'il y exécute ou fasse exécuter les travaux de mise en état des sols, sous la seule et entière responsabilité de ce dernier. L'Acquéreur assumera alors les risques de perte ou de détérioration du Bien.

L'Acquéreur assumera également les risques liés à la non-obtention ou aux recours éventuels relatifs à toutes autorisations administratives liées au Programme ; étant expressément convenu que l'Acquéreur renonce à tous recours à l'encontre de l'Etablissement Public.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées, l'Acquéreur devra remettre le Bien en son état initial, à ses frais exclusifs, et sous sa seule et entière responsabilité.

L'Acquéreur ou ses ayants droit seront seuls responsable des troubles de toute nature et/ou des dommages causés aux tiers ou au Vendeur notamment du fait des travaux de construction et garantiront le Vendeur de toute condamnation ou recherche en responsabilité pouvant intervenir à l'encontre de ce dernier à la suite d'actions judiciaires ou de recours initiés par tous tiers à son encontre postérieurement à l'Acte Authentique de Vente et qui seraient liés à des faits postérieurs à la date de transfert de propriété.

ARTICLE B.6 - PÉNALITÉS

B.6.1/ Retard de paiement

Si les paiements n'interviennent pas aux dates ou dans les délais fixés au Chapitre A, l'Acquéreur devra payer à l'Etablissement Public, pour chaque mois de retard engagé, décomptée à partir de cette même date, une indemnité égale à 1,30 % du montant des sommes à recouvrer, taux fixé de manière forfaitaire et irréductible.

Zone de paraphes

AB LG

B.6.2/ Inexécution des obligations

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des Parties de l'une quelconque des obligations essentielles mises à sa charge par la présente Promesse et aux Cahiers des Charges de réalisation (A.5), autres que les obligations de paiement, la Partie défaillante devra à l'autre une indemnité à titre de dommages et intérêts par jour de retard après mise en demeure notifiée par lettre recommandée et restée tout ou partie sans effet à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours.

Cette indemnité est fixée à 1/1000^{ème} du montant de la somme fixée à l'article A.8.1 ci-dessus par jour de retard, jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée comme remplie dans les conditions prévues à la présente Promesse et à son Cahier des Charges.

Le paiement de l'une ou l'autre de ces indemnités ne préjuge pas du droit pour la Partie demanderesse de suspendre l'exécution des obligations mises à sa charge et d'invoquer la clause résolutoire figurant à l'article B.7 ci-dessous. Toutefois, la Partie demanderesse ne pourra en aucun cas solliciter la réduction du prix de vente fixé à l'article A.8.1 ci-dessus.

ARTICLE B.7 - MISE EN DEMEURE/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE

B.7.1 – Mise en demeure de signature

Dans le cas où l'Acte Authentique de Vente ne serait pas signé dans le délai fixé aux présentes, le Vendeur peut procéder par exploit d'huissier au domicile élu, à une mise en demeure de signer l'Acte de vente en l'étude du notaire du Vendeur.

La signature de l'Acte de vente ou l'établissement du procès-verbal ci-après visés devra intervenir un jour ouvré fixé entre le vingtième (20ème) et le trentième (30ème) jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

A la date sus indiquée, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte de Vente accompagnée du paiement des sommes dues ;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal par l'office notarial chez lequel la sommation aura été faite, dans lequel il sera constaté le défaut de l'Acquéreur.

B.7.2 – Résolution de la vente

En outre, notamment si le Vendeur ne procède pas à une mise en demeure telle que prévue à l'article B.7.1, la présente vente pourra être résolue de plein droit, si bon semble, à l'Etablissement Public, sans formalité judiciaire, dans les quinze (15) jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée totalement ou en partie sans effet et contenant déclaration par l'Etablissement Public d'user du bénéfice de la présente clause :

- inexécution des obligations de paiement telles que définies à l'article A.8 ci-dessus,
- dépassement de plus de trois (3) mois des délais fixés à l'article A.9 ci-dessus,

Zone de paraphes

AB LG

- interruption de plus de quatre (4) mois des travaux de construction, lorsque cette interruption ne résulte pas d'une cause légitime de suspension des délais de réalisation telle que visée à l'article B.1.

En cas de résolution de la vente, le Vendeur se réserve le droit de demander à l'Acquéreur le retrait du ou des PC obtenu(s) par l'Acquéreur. L'Acquéreur procède dès lors aux démarches nécessaires et en informe l'Etablissement Public.

Le Vendeur renonce à se prévaloir de la condition résolutoire dès justification par l'Acquéreur de la remise de la Garantie Financière d'Achèvement telle que visée à l'Article B.9 et dès justification de la première vente en l'état futur d'achèvement de son Programme de construction.

ARTICLE B.8 - INDEMNITÉ

En cas de résolution par application de l'article B.7 ci-dessus, l'Acquéreur s'engage à verser à l'Etablissement Public, à concurrence de :

- 25 % du prix indiqué au Chapitre A ci-dessus avant la signature de l'Acte authentique de vente,
- 10 % du prix indiqué au Chapitre A ci-dessus après la signature de l'Acte authentique de vente,

à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles pour compenser le préjudice subi par l'Etablissement Public du fait de la résolution de la présente Promesse, déduction faite des pénalités qui auraient été versées par application de l'article B.6.

Dans le cas où les sommes déjà versées seraient inférieures au montant de l'indemnité fixée ci-dessus, l'Acquéreur s'engage expressément à effectuer à l'Etablissement Public un versement complémentaire correspondant à la différence entre le montant des sommes versées et l'indemnité forfaitaire.

ARTICLE B.9 – GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT EN CAS DE REVENTE EN VEFA

Pour garantir le Vendeur de la réalisation du Programme de construction, l'Acquéreur s'engage à lui fournir, à la signature de l'Acte authentique de vente, et dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement en tout ou partie, une garantie d'achèvement de la nature de celles prévue par l'article R 261-21 b) du code de la construction et de l'habitation (convention de cautionnement solidaire émanant d'une personne morale tierce) portant sur les programmes projetés sur lesdits Lots.

Cette Garantie sera produite par une banque d'un pays membre de l'Union Européenne ayant un établissement stable en France.

La Garantie d'achèvement bénéficiera à tout acquéreur des locaux à construire et au Vendeur, tiers bénéficiaire de ladite Garantie.

Zone de paraphes

AB LG

ARTICLE B.10 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Les droits et obligations résultant de la présente Promesse vaudront dans leur intégralité pour toute personne physique ou morale que l'Acquéreur pourrait se substituer, cette substitution ne pouvant intervenir qu'avec l'accord exprès et préalable de l'Etablissement Public et en tout état de cause avant la signature de l'Acte authentique.

En cas de transfert du permis de construire, le bénéficiaire du permis de construire fera son affaire personnelle de cette demande de transfert, sans conséquence pour l'Etablissement Public.

ARTICLE B.11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège respectif.

ARTICLE B.12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les Parties conviennent de se soumettre, par ailleurs, à la juridiction du Tribunal compétent du siège de l'Etablissement Public.

Signature par voie électronique
(la plus tardive des dates faisant foi)

Pour l'Acquéreur, le

Pour l'Etablissement Public, le