

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

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

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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

SÉANCE DU

**30 MARS 2017**

**Etaient présents :**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 43

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

OBJET

**Lisière Pereire –  
promesse de vente lot E**

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

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

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 31 mars 2017  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 31 mars 2017  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 31 mars 2017

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

Denis TRINQUETTE

**Avaient donné procuration :**

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

**Secrétaire de séance :**

Monsieur COMBALAT

Accusé de réception en préfecture  
078-217805514-20170330-17-B-16-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2017  
Date de réception préfecture : 31/03/2017

**N° DE DOSSIER** : 17 B 16

**OBJET** : LISIÈRE PEREIRE – PROMESSE DE VENTE LOT E

**RAPPORTEUR** : Monsieur le Maire

---

**Mesdames, Messieurs,**

Dans un souci de transparence et afin de favoriser la concurrence entre les opérateurs, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a mis en place en 2012 une consultation pour la cession des lots dans le cadre de l'opération d'aménagement « Lisière Pereire ». Un règlement de consultation a été établi et différentes offres ont été déposées.

A la suite de cette procédure de mise en concurrence, le lot E a été attribué à la société FRANCO SUISSE BATIMENT en vue du développement d'un programme immobilier mêlant logements libres, activités et parkings en sous sol.

Par délibération du 11 juillet 2013, le Conseil Municipal a autorisé la cession du lot E du projet d'aménagement de la Lisière Pereire à la société FRANCO SUISSE BATIMENT.

La promesse synallagmatique conclue le 13 décembre 2013 porte sur la cession sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de recours par la Ville de Saint Germain-en-Laye du lot E à la société FRANCO SUISSE BATIMENT.

Un permis de construire a été délivré le 26 novembre 2015. Ce permis a fait l'objet de deux recours devant le Tribunal Administratif.

La condition suspensive d'obtention de permis de construire express purgé de recours n'ayant pas été réalisée avant la date d'échéance du fait de ces recours, la promesse synallagmatique du 13 décembre 2013 a expiré.

La condition suspensive n'ayant pas été réalisée pour un motif extérieur à la volonté de l'acquéreur, la société FRANCO SUISSE BATIMENT et la Ville de Saint Germain-en-Laye ont manifesté leur volonté de poursuivre le développement du programme immobilier initialement prévu sur le lot E.

Le nouveau projet de compromis de vente tel qu'issu du permis de construire délivré le 26 novembre 2015, présente les caractéristiques suivantes :

- le terrain concerné : parcelles AB 206, AB 207, AB 209, AB 298, Ab 299 représentant une emprise de 5 405 m<sup>2</sup>
- le programme : 8 095 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à la réalisation de logement avec 128 logements en accession libre et 12 logements en accession à prix maîtrisé, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à des activités en rez-de-chaussée
- le prix : 12 206 000 € Hors taxe, TVA en sus
- les modalités de paiement prévoient un acompte de 1 394 057, 60 € HT qui a d'ores et déjà été versé le 16 décembre 2013, un paiement de 4 708 942,40 € HT lors de la conclusion de la vente et un paiement de 6 103 000 € HT au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier et au plus tard dans un délai de dix mois à compter de la purge du permis de construire dors et déjà accordé.
- la fourniture d'une garantie autonome à première demande d'un établissement bancaire couvrant le paiement différé des 6 103 000 € HT et la fourniture d'une caution bancaire couvrant le prix de vente déduction faite de l'acompte déjà versé et du montant de la garantie autonome à première demande.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession du lot E du projet d'aménagement de la « Lisière Pereire » à la société FRANCO SUISSE BATIMENT au prix de 12 206 000 € Hors Taxe, TVA en sus, ainsi que les modalités du projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir dans la continuité des relations contractuelles engagées avec cet opérateur depuis 2012.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER,  
Monsieur DEGEORGE s'abstenant,

APPROUVE la cession du lot E du projet d'aménagement « Lisière Pereire » à la société  
FRANCO SUISSE BATIMENT au prix de 12 206 000 € Hors Taxe, TVA en sus,

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

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

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

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

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Emmanuel LAMY  
Maire de Saint-Germain-en-Laye

**VILLE DE SAINT GERMAIN – EN - LAYE**

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

**(COMPROMIS DE VENTE)**

**Lot E**

## **ENTRE**

La ville de Saint Germain – en - Laye, représentée par **M. Emmanuel LAMY**, en sa qualité de Maire de la Ville et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : « la Ville de Saint Germain - en - Laye ».

Monsieur LAMY agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en date du 30 mai 2013, visée par la Préfecture le [...], publiée sous forme d'affichage effectué le [...], ladite délibération prise au vu d'un avis de France Domaine en date du [...]]

D'une part,

## **ET**

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE, Société Civile Immobilière au capital de 1 500 euros, dont le siège est à ANTONY (92 160), 138-140 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 444760482 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre.

Représentée à l'acte par Monsieur Damien ROLLOY, agissant en qualité de Président de la société FRANCO SUISSE BATIMENT, société anonyme au capital de 10 000 000 euros, dont le siège social est à ANTONY (92 160), 138-140 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 380216473 elle-même prise en sa qualité de co - gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE.

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

D'autre part,

## **IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :**

## EXPOSE

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

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

La Ville de Saint Germain-en-Laye a lancé une consultation d'opérateurs en 2012. Un règlement de consultation a été établi et différentes offres ont été déposées

A la suite de cette procédure de mise en concurrence, le lot E a été attribué à la société dénommée FRANCO SUISSE BATIMENT en vue du développement d'un programme immobilier de 7 120 m<sup>2</sup> de SDP mêlant logements libres, activités et parkings en sous sol.

Par délibération du 11 juillet 2013, le conseil municipal de la Ville de Saint Germain-en-Laye a autorisé la cession du lot E du projet d'aménagement de la Lisière Pereire à la société FRANCO SUISSE BATIMENT.

La promesse synallagmatique, conclue le 13 décembre 2013 porte sur la cessions sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de recours par la ville de Saint Germain-en-Laye du lot E à la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCES FRANCO SUISSE filiale de la société FRANCO SUISSE BATIMENT.

Par délibération du 12 novembre 2015, le conseil municipal de la Ville de Saint Germain-en-Laye a autorisé la signature d'un avenant à la promesse synallagmatique conclue le 26 novembre 2015 réitérant les conditions de la promesse initiale et introduisant les adaptations suivantes :

- un phasage dans la construction des six bâtiments constituant le lot E, à savoir un décalage maximal de un an entre la première tranche et la deuxième tranche opérationnelle
- un échancier prévoyant le paiement de 45 % du montant total du prix hors taxe lors de la conclusion de la vente et 45 % du montant total du prix hors taxe au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de la première tranche. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sera intégralement versé lors du premier paiement.
- la modification de la date limite pour la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire exprès purgé de recours à savoir le 26 février 2016

Un permis de construire référencé PC 78 551 15 ZOO42 a été déposé le 24 juillet 2015, complété le 15 septembre 2015 et délivré le 26 novembre 2015. Ce permis a fait l'objet de deux recours au Tribunal Administratif.

La condition suspensive d'obtention de permis de construire express purgé de recours n'ayant pas été réalisée avant le 26 février 2016 du fait de ces recours, la promesse synallagmatique du 13 décembre 2013 et son avenant du 26 novembre 2015 sont réputés n'avoir jamais existés.

La condition suspensive n'ayant pas été réalisée pour un motif extérieur à l'acquéreur, la société FRANCO SUISSE BATIMENT et la ville de Saint Germain-en-Laye souhaitent poursuivre le développement du programme immobilier initialement prévu sur le lot E.

La présente promesse synallagmatique porte sur la cession par la Ville de Saint Germain-en-Laye de cette emprise sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de recours à la SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE.

Il est rappelé que la SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE est une filiale de la société FRANCO SUISSE BATIMENT, société anonyme au capital de 10 000 000 euros, dont le siège social est à ANTONY (92 160), 138-140 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 380216473.

La société FRANCO SUISSE BATIMENT, qui est la seule lauréate de la procédure de mise en concurrence précédemment évoqué, restera solidaire envers cette dernière de l'ensemble des engagements pris par la SCI dans le cadre de la présente promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir.

Rappelé les surfaces d'origine puis les surfaces PC cf arrêté du PC

**CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 - VENTE ; DESIGNATION**

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

**1.2.** Contenance prévisionnelle :

○ Un terrain d'une surface (approximative) de **5 405 m<sup>2</sup>** qui a fait l'objet d'un bornage et d'un document d'arpentage joint en annexe 1 des présentes

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

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

Le Vendeur précise à cet égard :

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

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

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

**1.4.** Etat du terrain

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

A cet égard, le vendeur a autorisé l'acquéreur à réaliser une étude géotechnique sur le terrain. – Etude géotechnique ci jointe en annexe n° 2.

L'acquéreur reconnaît avoir une connaissance suffisante de la géotechnie du terrain pour s'engager dans les présentes.



Le vendeur a par ailleurs fourni à l'acquéreur une étude pollution du terrain réalisée par la société ICF Environnement (Etude jointe en annexe n° 3). Cette étude « Gestion de la pollution – Diagnostic pollution des sols – Lot E - » qu'est fondée sur des investigations réalisées en XXX :

« A compléter »

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

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

Dans l'hypothèse où il resterait une éventuelle pollution résiduelle d'origine anthropique qui générerait un surcoût lié à une mise en décharge spécifique des terres de déblais (autre qu'ISDI) nécessitées par le projet de construction, il est convenu entre les parties que l'acquéreur prendra à sa charge les travaux de dépollution du terrain jusqu'à un coût maximum de 54 000 €.

Dans le cas de découverte de pollution résiduelle, l'acquéreur avertira en urgence la chef de projet en charge de l'opération de la Lisière Pereire de la Ville de Saint – Germain – en – Laye. La ville s'engage alors à intervenir dans un délai d'une semaine afin de suivre le décaissement et la mise en décharge spécifique de ces terres.

Ces travaux ne pourront avoir lieu qu'en présence d'un représentant de la Ville de Saint – Germain – en – Laye. A défaut ces terres ne pourront pas être comptabilisées dans le montant maximum de 54 000 €.

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

Au-delà du montant de 54 000 € de travaux de dépollution pris en charge par l'acquéreur, le coût et les travaux de dépollution de terrain complémentaires seront supportés et réalisés directement par la ville de Saint – Germain – en – Laye dans le cas d'un marché de travaux dont dispose la ville.

**1.5.** En application des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, la Ville de Saint Germain - en - Laye déclare que les terrains objet des présentes ont servi, pour partie, d'assiette aux installations classées suivantes :

- Société DOR et LEPINAT (CALDEO) sur la parcelle AB 2006

L'arrêté de cessation d'activité dont l'Acquéreur déclare avoir reçu copie préalablement à la signature des Présentes, a été pris par Madame le Préfet des Yvelines Caroline MARTIN le 16 février 2009 et une copie en a été déposée le 2 juillet 2013 au rand des minutes de Maître Martinot, Notaire à Saint Germain-en-Laye.

L'acquéreur déclare avoir parfait connaissance de cette situation et en prend acte. Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet.

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

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

- Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain vendu,
- Qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L 155 – 5. du Code minier.

### **1.7. Réglementation relative aux insectes xylophages**

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, et notamment les obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

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

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

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

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

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

#### **- Plan de prévention des risques naturels technologiques**

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

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

*"L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : non  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : non  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : non  
 Les risques naturels pris en compte sont :  
 . inondation,  
 . mouvement de terrain  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé : non  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : non  
 L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (très faible)."*

#### **- Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 13 février 2013 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A cet état sont également joints :

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

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### **- Zone de sismicité**

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

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

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### **1.9. Déclaration relatives aux sinistres**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances, et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

#### **ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - Entrée en jouissance

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

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

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

Dans tous les cas, l'accès au site visé aux deux alinéas précédents est limitée dans toute la mesure qui se révèle nécessaire pour permettre à la Ville de Saint Germain – en - Laye d'exécuter les travaux d'aménagement et d'équipement qui lui incombent.

#### **ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS**

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

**4.1-** La Ville de Saint Germain – en - Laye et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et à ses annexes ci-joint, dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

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

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

8 195 m<sup>2</sup> SDP comprenant :

- 8 095 m<sup>2</sup> SDP destinés à la réalisation de logement avec
  - o 128 logements en accession libre avec parking en sous-sol
  - o 12 logements en primo accession
- 100 m<sup>2</sup> SDP destinés à des activités (activités, commerce, artisanat, professionnel) en rez-de-chaussée.

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

Par ailleurs, la réalisation de 12 logements en accession à coût maîtrisé devra respecter les conditions d'accès sont les suivantes :

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

Le prix de vente pratiqué sera de 3 750 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes dans la limite de 9 m<sup>2</sup>.

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

- 2 F1
- 8 F2
- 2 F3

Les engagements de l'acquéreur dans le cadre de ces ventes est notamment de faire inscrire dans l'acte de vente de chacun des logements de l'opération une clause particulière qui rappelle de manière précise que la vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération dans laquelle la

commune de Saint Germain-en-Laye a consentie une baisse de la charge foncière à l'acquéreur dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que le prix de la charge foncière est attribuée à la condition déterminante que l'acquéreur :

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

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

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

**4.3** L'acquéreur s'engage à réaliser ses constructions conformément à la fiche de lot et au cahier de prescription du quartier durable de la Lisière Pereire ci-annexé (annexe n°4), lequel a été établi et arrêté par la Ville de Saint Germain - en - Laye.

**4.4** Conformément à l'article 8 de l'annexe 5 du CCCT (Cahier des limites des prescriptions techniques), l'acquéreur devra se raccorder au système de chauffage collectif et de distribution d'eau chaude sanitaire mis en place par **la société DALKIA**.

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

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

**4.6** La Ville de Saint Germain - en - Laye s'engage à exécuter, dans le cadre de la cession du terrain objet du présent compromis, les travaux décrits par l'annexe 5 du CCCT (Cahier des limites des prescriptions techniques) dont un exemplaire est annexé au présent compromis

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

**4.8** L'acquéreur s'engage à respecter les délais fixés à l'article 4 du CCCT joint en annexe n° 5 des présentes, et à remettre, dans les trois mois, à la Ville de Saint Germain - en - Laye, le certificat d'achèvement prévu à l'article 266 bis I de l'annexe III au CGI.

**4.9** - Il est précisé que par courrier de M Préfet de Région Ile-de-France en date du 22 novembre 2012 joint en annexe n° 6 au présent compromis, M le Préfet de Région Ile-de-France a fait part à la commune de sa décision de ne pas prescrire de fouilles sur le terrain cédé.

**4.10** - La commune de Saint Germain – en - Laye a réaliser les travaux de démolition et d'aménagement dans des délais cohérents avec le développement des programmes immobiliers. En vue d'éviter la dégradation des voies et des aménagements pendant la construction des bâtiments, la société s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires et à respecter plus particulièrement l'article II du cahier des prescriptions de chantier de bâtiment qui constitue l'annexe n° 3 du cahier des charges de cession de terrain joint en annexe 5 des présentes.

## **ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE**

**5.1** La présente vente est faite au prix, hors TVA, **de 12 206 000 euros**, TVA en sus au taux en vigueur lors de la signature de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA en vigueur au jour de la signature des présentes est de **20 % (soit 2 441 200 € TTC)**.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT**

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

- Paiement d'un acompte de 1 394 057,60 € HT qui a d'ores et déjà été versé par virement en date du 16 décembre 2013 et qui fera l'objet d'un quittancement au jour de la conclusion de la vente soit environ 11,42 % du montant total du prix HT

- Pour le solde du prix fixé à l'article 5.1 du compromis de vente déduction faite de l'acompte soit 10 811 942,40 Euros HT

Paiement de 4 708 942,40 Euros HT soit environ 43,04% du prix total HT, par le biais de la comptabilité du notaire lors de la conclusion de la vente

- Paiement différé de 6 103 000,00 Euros HT, soit 50% du prix total HT, au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de la première tranche et dans le respect du délais de 5 mois à compter de l'obtention d'un PC purgé des recours prévus à l'article 4 du CCCT joint en annexe 5 des présentes

- la TVA au taux en vigueur au jour du paiement par virement sur 100% du montant total du prix lors de la conclusion de la vente

## 6. 2 Cautions bancaires

- 6 2 1 Garantie autonome à première demande

-

- L'acquéreur s'oblige à fournir au vendeur la garantie à première demande prise à titre principal d'un établissement financier préalablement agréé par le vendeur garantissant irrévocablement le montant du prix dont le montant est différé, ainsi qu'indiqué à l'article 6.1. ci-dessus, pendant un délai équivalent à la durée du différé de paiement augmenté de 6 mois. Cette garantie à première demande interviendra à partir de la levée de la condition suspensive prévue à l'article 8 ci-dessous.

Cette garantie à première demande sera irrévocablement formée dès sa conclusion et ne pourra être mise en jeu par le vendeur qu'à compter du jour de la déclaration d'ouverture de chantier de la première tranche du projet et au plus tard après un délai de 21 mois à partir de la date de signature des présentes.

Elle expirera à la date la plus proche entre le jour de la constatation par Maître MARTINOT, Notaire à Saint Germain-en-Laye au sein de la SCP DUJARDIN MARTINOT et CHAVOT du versement complet en sa comptabilité par l'Acquéreur de la somme de 6 103 000,00 Euros pour la compte de la Ville de Saint Germain-en-Laye au titre du paiement du solde du prix dont le paiement est différé.

Tous les frais, droits et impôts susceptibles d'être engendrés par la mise en œuvre de cette garantie à première demande seront exclusivement supportés par l'acquéreur.

Le projet de la dite garantie a été fourni par l'acquéreur un mois avant la date de signature des présentes.

L'acquéreur a fourni au vendeur ce jour, l'original de la garantie autonome à première demande pour la somme de 6 103 000,00 Euros correspondant au montant du prix de vente HT tel que fixé à l'article 6.1. ci-dessus dont le paiement est différé au jour de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier de la première tranche et au plus tard après un délais de 21 mois qui suivent la signature des présentes.

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

- 6 2 2 Caution d'un établissement financier

-

- L'acquéreur s'oblige à fournir au vendeur la caution d'un établissement financier préalablement agréé par le vendeur sur le prix de vente, déduction faite de l'acompte et du montant de la garantie autonome à première demande, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code civil ainsi



qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du Code civil, le paiement du prix, frais, accessoires, droits, taxes, indemnités et intérêts dus au titre du présent compromis.

Le projet de la dite caution a été fourni par l'acquéreur un mois avant la date de signature des présentes. Elle sera fournie signée dans un délai de 1 mois à compter de la date d'obtention d'un permis de construire express purgé de recours.

6.3 Chaque fraction du prix due postérieurement à la signature du présent compromis sera révisée en fonction de la variation de l'index national des travaux publics TP 01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence, par application à la somme due à chaque échéance du rapport I/Io dans lequel :

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 - SANCTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

- Que l'acquéreur ait obtenu dans les 18 mois de la signature des présentes le permis de construire express purgé de recours, permettant la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant.

L'acquéreur est autorisé par la Ville de Saint Germain – en - Laye à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de son projet, et notamment une demande de permis de construire et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet et conforme aux dispositions du PLU en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 - DECLARATION FISCALE**

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

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

L'acquéreur déclare sous sa responsabilité :

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 - FRAIS**

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

#### **ARTICLE 12 - LITIGES**

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

### **ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

- pour l'acquéreur :

**XXX**

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

Pour la Ville de Saint Germain - en - Laye

Pour l'acquéreur

**Annexes :**

Annexe 1 : Document d'arpentage du terrain vendu (cf. articles 1.1. et 1.2.) ;

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

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

Annexe 4 : Fiche de lot et cahier de prescription du quartier durable de la Lisière Pereire - mai 2016 (cf. article 4.3) ;

Annexe 5 : Cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et ses annexes (cf. articles 4.4., 4.6., 4.8., 4.10. et 6.1.) ;

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

Annexe 7 : Planning à la charge du vendeur

Annexe 8 : Etat des risques