

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

30 JUIN 2021

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Projet Clos de Buzot 2  
Promesse de vente Nexity**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 1er juillet 2021  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 1er juillet 2021  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 1er juillet 2021

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

Denis TRINQUESSE

L'an deux mille vingt et un, le 30 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 23 juin deux mille vingt et un, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

**Avaient donné procuration :**

Monsieur FOUCHET à Monsieur PERICARD  
Monsieur BASSINE à Monsieur VENUS  
Monsieur JOUSSE à Monsieur BATTISTELLI  
Madame MEUNIER à Madame BOUTIN  
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES  
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD  
Madame GRANDPIERRE à Monsieur NDIAYE  
Monsieur RICHARD à Madame RHONE

**Secrétaire de séance :**

Monsieur ALLAIRE

---

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

Dans le cadre de l'opération d'aménagement « Clos de Buzot 2 », rue Saint-Léger, la Commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye a acquis un ensemble de terrain afin de réaliser un projet urbain dans la continuité du projet « Clos de Buzot 1 ».

La Ville a alors mené une consultation pour la cession du terrain en 2019 afin de permettre la réalisation d'un programme de logements mixtes. Dans le cadre de cette procédure, la société CAPELLI a été désignée lauréate par délibération en date du 26 septembre 2019.

La Ville a par la suite engagé les pourparlers avec la société CAPELLI en vue du dépôt de permis de construire et de la signature d'une promesse de vente. Toutefois, après plusieurs mois, ces échanges n'ont pas permis d'aboutir à la formalisation d'un projet conforme à celui de la consultation.

Dans ces conditions, par délibération en date du 17 décembre 2020, le Conseil Municipal a procédé au retrait de la délibération nommant la société CAPELLI lauréate de la consultation de 2019 après avoir constaté que les conditions relatives à la vente n'étaient plus réunies.

La Ville a alors décidé d'engager des discussions de gré à gré avec la société NEXITY, arrivée en seconde position lors de la consultation de 2019.

Par ailleurs, par délibération en date du 15 avril 2021, le Conseil Municipal a autorisé l'acquisition de deux parcelles supplémentaires contiguës au terrain initial afin d'agrandir l'emprise foncière et de prévoir un espace tampon végétalisé entre la future opération immobilière et le tissu pavillonnaire existant.

La société NEXITY a donc ajusté sa programmation et son offre financière à cette nouvelle emprise.

Le projet de compromis de vente soumis à approbation présente les caractéristiques suivantes :

- 3 469,50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant la réalisation de 52 logements dans une programmation mixte : 27 logements en accession, 12 logements intermédiaires et 13 logements locatifs sociaux cédés au bailleur EMMAUS Habitat ;
- 77 places de stationnement réalisées en sous-sol ;
- Le prix de vente est de 3 032 343 Euros, ce prix sera ajusté, à la hausse exclusivement, en cas de dépassement de la surface de plancher effectivement autorisée par le permis de construire au-delà de 3.469,50 m<sup>2</sup> dans le cadre de modifications techniques à la marge, ne modifiant pas l'économie générale du projet. Dans cette hypothèse, le prix sera augmenté de 874,00 EUR par m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire autorisée ;

Par le biais d'une division primaire, la ville restera propriétaire d'une partie du foncier qu'elle aménagera en venelle piétonne publique, permettant de relier la rue Saint-Léger à la rue Camille Saint-Saëns.

La valeur de cession n'appelle pas d'observation de la part du Pôle d'Evaluation Domaniale.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession du terrain communal à l'opérateur NEXITY, d'approuver le projet de promesse synallagmatique de vente tel qu'annexé à la présente délibération.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la cession du terrain communal du projet « Clos de Buzot 2 » à la société À NEXITY au prix de 3 032 343 €,

APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vente,

AUTORISE la société NEXITY à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la mise en œuvre du projet sur le terrain objet de la promesse synallagmatique de vente,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente ainsi que tous les documents se rapportant à cette cession,

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

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



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

102073401

HV/GL/VW

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
Le**

**A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), 1, rue d'Alsace, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Hugo VITALI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle  
«Jérôme MARTINOT, Amandine CHAVOT, Alexandra DUJARDIN, Louis  
SONNEVILLE, Anne-Charlotte CONCÉ-DJIANE et Hugo VITALI, notaires  
associés», titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERMAIN- EN- LAYE (Yvelines),  
1, rue d'Alsace,**

**Avec la participation de Maître Laurent LEMETTI, notaire associé de la  
SARL 137 NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75007) 137 rue de  
l'Université, assistant le BENEFICIAIRE.**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, collectivité territoriale,  
personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont  
l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Département des Yvelines 16  
Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200 086 924.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS**, Société  
par actions simplifiée au capital de 7.000.000,00 €, dont le siège est à LA  
MADELEINE CEDEX (59562), 25 Allée Vauban, identifiée au SIREN sous le numéro  
824350763 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

---

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.  
Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **BENEFICIAIRE** sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et le **BENEFICIAIRE** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

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

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

Monsieur Arnaud PERICARD spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en date du 30 Juin 2021 visée par la Préfecture le XXX publiée sous forme d'affichage effectué le XXX dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ladite délibération prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du XXX dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS est représentée à l'acte par :

---

XXX

### DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du **30 Juin 2021** transmise à la sous-préfecture le **XXX** dont une ampliation est ci-dessus annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du **XXX** dont une ampliation est ci-dessus annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

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

### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu :

**M**, salarié en l'étude de Maître VITALI notaire soussigné, domicilié professionnellement à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 1 rue d'Alsace,

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Sylvère BOLNET, Comptable du centre des finances publiques de SAINT GERMAIN EN LAYE,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du **XXXXXXXXXXXXX** demeuré ci-annexé aux termes de laquelle le comptable du centre des finances publiques lui a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la promesse de vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu du BENEFCIAIRE, en moyen légaux de paiement, le montant de l'indemnité d'immobilisation et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple.

Est en outre demeurée ci-annexée la décision du Directeur Départemental des Finances Publiques nommant Monsieur BOLNET en date du 15 février 2018.

### ABSENCE DE CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC

Le représentant de la Commune déclare que l'acquisition par la commune du **BIEN** n'a pas été suivie, à un moment quelconque, de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ni même d'une décision d'affecter le **BIEN** à un service public, le **BIEN** a été :

- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section AT numéro 1297 : affecté à usage d'habitation ;

- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1377 et 1171 : affectées à usage d'habitation ;
- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1172 et 1376 : affectées à usage de terrain nu et clos pour avoir été anciennement bâties d'une maison à usage d'habitation ;
- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1173 et 1374 : affectées à usage de terrain nu et clos pour avoir été anciennement bâties d'une maison à usage d'habitation ;
- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1295 et 1174 : affectées à usage d'habitation.

Le **BIEN** fait en conséquence intégralement partie du domaine privé de la commune.

### EXPOSE

Le représentant de la Commune déclare qu'il doit être réalisé, à la demande de la Commune, une opération de construction de logements mixte, pour partie en accession libre et pour partie à usage locatif social et locatif intermédiaire sur le terrain objet des présentes sis à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 49 B, 51, 53, 55 et 57 Rue Saint Léger figurant au plan parcellaire établi par XXX le XXX dont une copie est demeurée annexée.

Pour réaliser cette opération, la Ville a missionné le **BENEFICIAIRE** qui construira un programme de 3.469,50 mètres carrés de surface de plancher, dont soixante-quinze pourcents (75 %) de logements en accession libre et logements intermédiaires ainsi que vingt-cinq pourcents (25 %) de logements à usage locatif social pérenne devant faire l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement à la **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS** selon les conditions ci-après définies.

Les 52 logements se répartiront ainsi qu'il suit :

- 27 logements en accession libre
- 12 logements locatifs intermédiaires
- 13 logements locatifs sociaux

Les 13 logements à usage locatif social sont répartis ainsi qu'il suit :

- % de PLAI
- % de PLUS
- % de PLS

Observation étant faite que les pourcentages ci-dessus s'appliquent au nombre de logements, quelle que soit leur taille, et non à la surface de plancher y affectée.

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

**REGLEMENTATIONS PARTICULIERES  
FISCALITE  
SUBSTITUTION  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

**OBJET DU CONTRAT**  
**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

**TERMINOLOGIE**

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **PROMETTANT**, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, promet de vendre au **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 49B, 51, 53, 55 et 57 Rue Saint Léger.

UN TERRAIN d'une surface approximative de xxx à prendre dans un terrain d'une plus grande ampleur :

- partiellement nu et arasé au niveau du sol naturel sur les parcelles cadastrées section AT numéros 1297, 1376, 1172, 1374 et 1173.

- partiellement bâti, de deux maisons individuelles mitoyennes avec petit jardin, l'une de type T3 de 60m<sup>2</sup> environ, la seconde de type T5 de 94m<sup>2</sup> environ, sur les parcelles cadastrées section AT numéros 1377 et 1171.

- partiellement bâti, d'une maison individuelle avec jardin, sur les parcelles cadastrées section AT numéros 1295 et 1174.

**Observation étant faite que ces constructions sont destinées à être démolies par le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR.**

Le tout figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1297	57 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 99 ca



AT	1377	RUE ST LEGER	00 ha 04 a 27 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca
AT	1376	53 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 23 ca
AT	1172	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 00 a 57 ca
AT	1374	51 RUE ST LEGER	00 ha 09 a 87 ca
AT	1173	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 02 a 04 ca
AT	1295	RUE ST LEGER	00 ha 05 a 88 ca
AT	1174	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 22 ca

Total surface : 00 ha 34 a 45 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AT numéro 1195 lieudit 53 RUE ST LEGER pour une contenance de quatre ares soixante-cinq centiares (00ha 04a 65ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance ainsi qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro XXX publié XXX. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1376 pour une contenance de 00 ha 04 a 23 ca
- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1375 désignée pour une contenance de 00 ha 00 a 42 ca

La parcelle originellement cadastrée section AT numéro 1191 lieudit 51 RUE ST LEGER pour une contenance de dix ares quatre-vingts centiares (00ha 10a 80ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance ainsi qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro XXX publié XXX. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1374 pour une contenance de 00 ha 09 a 87 ca.
- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1373 pour une contenance de 00 ha 00 a 93 ca

La parcelle originellement cadastrée section AT numéro 875 lieudit RUE ST LEGER pour une contenance de cinq ares trente-trois centiares (00ha 05a 33ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance ainsi qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro XXX publié XXX. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1377 pour une contenance de 00 ha 04 a 27 ca
- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1378 pour une contenance de 00 ha 01 a 06 ca objet des présentes

#### AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage de logement social et de logement libre pour la partie bâtie et sans affectation pour le surplus.

Il résulte des différents titres du **PROMETTANT** que :

---

**- sur la parcelle cadastrée**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1297	57 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 99 ca

Etait édifée une MAISON de 65 m<sup>2</sup> habitable construite en 1920, composée :  
d'un sous-sol total comprenant une entrée, un petit salon, water-closets séparés et cuisine,  
à l'étage : deux chambres et une salle de bain,  
un garage de 15 m<sup>2</sup>,  
une cave de 24 m<sup>2</sup>  
un grenier de 24 m<sup>2</sup>  
Ladite maison insalubre destinée à la démolition.

Le **PROMETTANT** déclare que lesdites constructions, dans leur superstructure, ont été régulièrement démolies. En particulier, le PROMETTANT déclare et garantit qu'aucuns gravats ou déchets (notamment amiantés) n'ont été entreposés sur le terrain dans le cadre de cette démolition.

Une demande de permis de démolir a été déposée le 27 mars 2019 auprès de la mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE sous le numéro PD 078 551 19 Z0004. Une copie du récépissé de dépôt est demeuré annexé aux présentes.

Le permis a été délivré par la Mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE le XXXX

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été déposée le XXX

Copie de l'ensemble de ces pièces est ci-après annexée.

**- sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1295	RUE ST LEGER	00 ha 05 a 88 ca
AT	1174	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 22 ca

Est édifée une MAISON à usage d'habitation élevée sur caves, chaufferie et atelier, comprenant :

. Un rez-de-chaussée divisé en : entrée, couloir, séjour, deux chambres, salle de bains, cuisine et water-closets,  
Grenier perdu au-dessus  
Ladite maison insalubre destinée à la démolition.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la démolition desdites constructions une fois devenu propriétaire.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir.

**- sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1377	RUE ST LEGER	00 ha 04 a 27 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca

Sont édifées deux maisons individuelles mitoyennes avec petit jardin, l'une de type T3 de 60m<sup>2</sup> environ, la seconde de type T5 de 94m<sup>2</sup> environ.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la démolition desdites constructions une fois devenu propriétaire.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir.

**- sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1374	51 RUE ST LEGER	00 ha 09 a 87 ca
AT	1173	LES HAUTS GRILLETES	00 ha 02 a 04 ca

Etait édifée une MAISON élevée sur terre plein, d'un rez-de-chaussée et de quatre pièces,  
Grenier perdu au-dessus,  
Garage

Le **PROMETTANT** déclare que lesdites constructions, dans leur superstructure, ont été régulièrement démolies.

Un permis de démolir a été délivré le 21 décembre 2015 par la mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE sous le numéro PD 78 551 15 Z 0006. Une copie de l'arrêté est demeurée annexée aux présentes.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été souscrite le 20 décembre 2017 pour un achèvement déclaré à la date du 15 décembre 2016. Une copie de ladite déclaration est demeurée annexée aux présentes.

**- sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1376	53 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 23 ca
AT	1172	LES HAUTS GRILLETES	00 ha 00 a 57 ca

Etait édifée une maison élevée sur rez-de-chaussée, comprenant, séjour, cuisine, salle de bains et étage mansardé.

Le **PROMETTANT** déclare que lesdites constructions, dans leur superstructure, ont été régulièrement démolies.

Un permis de démolir a été délivré le 21 décembre 2015 par la mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE sous le numéro PD 78 551 15 Z 0007. Une copie de l'arrêté est demeurée annexée aux présentes.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été souscrite le 20 décembre 2017 pour un achèvement déclaré à la date du 15 décembre 2016. Une copie de ladite déclaration est demeurée annexée aux présentes.

**OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à construire sur le **BIEN** une fois devenu propriétaire dans un délai de TROIS (3) ANS : 3.469,50 mètres carrés minimum de surface de plancher de logements en accession libre et en locatif intermédiaire pour 75 % des logements ainsi que de logements à usage locatif social pérenne pour 25 % des logements conformément au cahier des charges qui sera annexé au contrat de réservation portant sur les logements sociaux, à régulariser avec EMMAUS dans les quinze (15) jours des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** devra se raccorder au système de chauffage collectif et de distribution d'eau chaude sanitaire mis en place par la société DALKIA ENERLAY. Le **BENEFICIAIRE** 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".

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à achever les constructions au plus tard dans le délai de DEUX (2) ANS ET DEMI à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier, sous réserve des causes légitimes de suspension prévues au cahier des charges convenu avec le PROMETTANT, et à remettre, au plus tard dans les trois mois de l'achèvement, à la Ville de Saint Germain - en - Laye, le certificat d'achèvement prévu à l'article 266 bis I de l'annexe III au CGI.

Les logements à usage locatif social pérenne susmentionnés seront vendus en l'état futur d'achèvement par le **BENEFICIAIRE** à la **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.399.900 €, dont le siège est à PARIS (75018), 71, rue Marx Dormoy, identifiée au SIREN sous le numéro 542 101 571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, au plus tard le **XXX** moyennant le prix forfaitaire et définitif de 2184 € HT /m<sup>2</sup> SHAB incluant un (1) emplacement de stationnement par logement.

La vente en l'état futur d'achèvement sera signée dans l'instant de raison qui suivra la signature de l'acte de vente constatant la réalisation des présentes.

#### **EFFET RELATIF**

##### **En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AT numéro 1297 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 3 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 12 octobre 2017, volume 2017P, numéro 8087 reprise pour ordre le 9 Avril 2018, Volume 2018 D, Numéro 4802.

Suivi d'une reprise pour ordre en date du 3 octobre 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 9 avril 2018 volume 2018D numéro 4802.

##### **En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéro 1377 et 1171 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 7 septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 20 septembre 2016, volume 2016P, numéro 6607.

##### **En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1172 et 1376 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 2 février 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 16 février 2015, volume 2015P, numéro 1013.

##### **En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1173 et 1374 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUJARDIN notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 17 août 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 14 octobre 2015, volume 2015P, numéro 6697.

##### **En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1295 et 1174 :**

Acquisition suivant acte reçu Hugo VITALI, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 23 Avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES (2).

### **DIVISION CADASTRALE – ASSIETTE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les Parties déclarent que le PROMETTANT, dans le cadre de la mise en valeur du Rû du Buzot, souhaitant offrir à terme à ses habitants un cheminement de piéton à travers le site, il sera distrait de l'assiette foncière objet des présentes, une portion de terrain d'une superficie approximative de XXX destinée à être intégrée au domaine public.

Par conséquent, la vente à intervenir pour la régularisation des Présentes ne portera que sur une portion de terrain d'une superficie de XXX à prendre sur les parcelles actuelles.

Toutefois, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE dans le cadre de la demande de permis de construire ci-après visée, à déposer sa demande sur la totalité de l'assiette actuelle des parcelles désignées aux présentes.

La division cadastrale à intervenir en vue de la vente sera effectuée en application des dispositions du a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

(...) »

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 janvier 2022, à seize heures.**

Si à l'expiration du Délai, le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession de tous les documents ou renseignements du chef du Promettant et de l'Immeuble nécessaires à la signature de l'Acte de Vente, le Délai serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder soixante (60) jours, sauf accord entre les Parties.

Le délai d'option sera prorogé d'autant.

Par ailleurs :

1°) Au cas où le Permis de Construire, nécessaire à l'édification des constructions envisagées par le Bénéficiaire sur les Biens, aurait été obtenu par le Bénéficiaire mais les délais de recours et retrait ne seraient pas expirés à la date ci-dessus pour la réalisation de la Vente, le Délai serait automatiquement prorogé du délai nécessaire à leur expiration, sans que ce délai puisse excéder trois (3) mois.

2°) En cas de recours contre ledit Permis de Construire, le Délai serait automatiquement prorogé d'un délai maximum de six (6) mois pour permettre aux Parties de se concerter et sans obligation pour le Promettant d'avoir à proroger la Promesse au-delà de ce délai.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

### **REALISATION**

Il est convenu que toute forme de levée d'option ne pourra valoir réalisation des présentes. A titre de condition impulsive et déterminante de la signature des présentes, les parties veulent que la réalisation de la promesse ne puisse avoir lieu que par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par l'un des notaires de l'Office notarial de Maîtres Jérôme MARTINOT, Amandine CHAVOT, Alexandra DUJARDIN, Louis SONNEVILLE, Anne-Charlotte CONCÉ-DJIANE et Hugo VITALI, , Notaires à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) 1 rue d'Alsace, avec la participation de l'un des notaires de la SARL dénommée "137 NOTAIRES" , titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75007) 137 Rue de l'Université, assistant le **BENEFICIAIRE**.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

### **CARENCE**

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

---

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

#### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

### PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Observation étant ici fait qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 3 Octobre 1986 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 25 août 1987, volume 1987P, numéro 5583, un bail emphytéotique a été conclu sur les parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	875	RUE ST LEGER	00 ha 05 a 33 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca

Aux termes dudit acte, la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE SAINT GERMAIN EN LAYE, sigle SEMAGER, en sa qualité d'ancien propriétaire desdites parcelles a contracté avec la Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.399.900 €, dont le siège est à PARIS (75018), 71, rue Marx Dormoy, identifiée au SIREN sous le numéro 542 101 571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans pour la construction d'une maison d'habitation comprenant deux logements destinés à accueillir des familles en difficulté.

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel de 1 franc capitalisé et payé lors de la signature. Son expiration a été fixée au 1<sup>er</sup> Janvier 2051, il est prévu qu'à cette date les constructions réalisées par le preneur, ainsi que toutes améliorations apportées à ce bien, reviendront de droit au Bailleur.

Le **PROMETTANT** actuel propriétaire desdites parcelles et la **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS** sont convenus de la résiliation dudit bail emphytéotique sous condition résolutoire suivant acte contenant promesse synallagmatique de résiliation reçu par Maître Hugo VITALI, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le XXXXXXXX dont une copie est demeurée annexée aux présentes. La prise d'effet de la résiliation a été fixée à la date prévue pour la réalisation des présentes. Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement les termes dudit acte, notamment les conditions suspensives, ayant d'ores et déjà pris connaissance de son contenu.

### PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

#### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix provisoire de **TROIS MILLIONS TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS EUROS (3.032.343,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix sera ajusté, à la hausse exclusivement, en cas de dépassement de la surface de plancher effectivement autorisée par le permis de construire faisant ci-dessous l'objet d'une condition suspensive, au-delà de 3.469,50 m<sup>2</sup>.



Dans cette hypothèse, le prix sera augmenté de HUIT CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS (874,00 EUR) par m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire autorisée.

### FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DIX POURCENTS (10 %) du prix de vente hors taxes, soit TROIS CENT TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE EUROS ET TRENTE CENTIMES (303.234,30 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** versera au **PROMETTANT**, dans les trente (30) jours des Présentes, par la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de TROIS CENT TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE EUROS ET TRENTE CENTIMES (303.234,30 EUR).

Cette somme sera affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains de Monsieur Philippe CARRARA, le caissier du notaire, domicilié à l'office notarial pour ses fonctions, et séquestre constitué aux présentes, qui acceptera la mission qui lui est ci-après confiée par le simple encaissement des fonds.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente ou la non levée de l'option résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

---

## **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### **RESERVES**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **PROMETTANT**, la vente n'a pas à être notifiée.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### **Conditions suspensives particulières**

##### **1. Caractère définitif de la délibération de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

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

---

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

## **2. Obtention du permis de construire valant autorisation de démolir pour travaux**

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE** et des travaux prévus à cet effet, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis de construire exprès valant autorisation de démolir les constructions susmentionnées, conformément aux dispositions de l'article R\*421-14 du Code de l'urbanisme, avec pour objet le projet décrit à l'article **OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE**.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** a justifié auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire valant autorisation de démolir, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente le **XXXXXXXXXX**, dont copie est ci-annexée.

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
  - Si le permis est accordé, expressément le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les quinze (15) jours de sa notification, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, les Parties s'engagent à se réunir dans le délai de deux (2) mois suivant la notification du recours, afin de convenir des suites à donner à la présente promesse. A défaut d'accord dans les quatre (4) mois de cette réunion, les présentes seront caduques si le **BENEFICIAIRE** ne renonce pas à la condition suspensive du caractère définitif du permis.  
En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait, ni d'un déferé préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
-

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

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

### **3. Résiliation du bail emphytéotique au profit de la société EMMAUS**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de réalisation de l'acte de résiliation du bail emphytéotique sus-relaté, entre le PROMETTANT et la société EMMAUS ci-dessus plus amplement désignée, ayant fait l'objet d'une promesse synallagmatique de résiliation suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné.

### **4. Signature d'un contrat de réservation avec EMMAUS HABITAT.**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le BENEFCIAIRE et EMMAUS HABITAT régularisent un contrat de réservation portant sur l'acquisition de treize (13) logements et treize (13) places de stationnement, au prix minimum de DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (2.184,00 EUR) HORS TAXES par mètre carré de surface habitable vendue (incluant les emplacements de stationnement).

Et que EMMAUS HABITAT obtienne les agréments, subventions et financements nécessaires à cette acquisition.

### **5. Loi sur l'eau :**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le Projet du Bénéficiaire ne soit pas soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau (article L 214-1 et L 211-1 à L 217-1 du Code de l'environnement) et qu'en tout état de cause, si ledit projet venait à être soumis à cette réglementation, que le Bénéficiaire obtienne le récépissé de dépôt et que la déclaration ou l'autorisation (notamment de rabattement de la nappe phréatique dans le Rû) ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux.

Dans l'hypothèse de l'existence de prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées seraient génératrices de travaux les Parties conviennent de se réunir dans un délai de deux (2) mois à compter de la communication au Promettant desdites prescriptions pour décider de la suite à donner à la Promesse.

A défaut d'accord dans les deux (2) mois de cette réunion, le Bénéficiaire aura la faculté de se prévaloir de plein droit de la caducité de la présente Promesse sans indemnité de part et d'autre par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Promettant.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFCIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

---

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte de l'acte reçu par Maître DUJARDIN notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 17 août 2015 portant sur les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1173, et 1374 ce qui ci-après littéralement rapporté :

*« Le VENDEUR déclare qu'aux termes de la vente par Madame GABORY à Monsieur et Madame SENECHAL, établie suivant acte reçu par Maître ROLAND, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 5 février 1955, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :*

*"Sous le titre "Condition Particulière" il a été inséré dans la vente BLICKMAN GABORY du dix octobre mil neuf cent quarante, sus énoncée, ce qui suit littéralement transcrite :*

*Dans les deux contrats de ventes par Monsieur DALLAIS à Monsieur et Madame CAILLE des six avril et quinze septembre mil neuf cent vingt trois, énoncés en l'origine de propriété ci-dessus, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :*

*Comme condition spéciale de la présente vente, il demeure convenu que la séparation de l'immeuble présentement vendu avec le surplus du terrain restant appartenir au vendeur sera faite par un grillage ayant une hauteur au maximum d'un mètre vingt centimètres aux frais de l'acquéreur et dans un délai de trois mois de ce jour. Ce treillage appartiendra à l'acquéreur.*

*Le vendeur déclare que le treillage dont s'agit a été établi par M. et Mme CAILLE."»*

**En outre, les parties déclarent être parfaitement informées de la présence d'une canalisation : égout intercommunal T 200 tel qu'il figure au plan demeuré ci-annexé.**

### ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

### Existence de rapports environnementaux

Au regard de l'environnement, une étude pollution du terrain a été réalisée par la société OMNIUM GENERAL D'INGENIERIE dont le rapport en date du 8 avril 2019 est demeuré annexé aux présentes et dont les conclusions sont ci-après littéralement rapportées :

#### « 6. Conclusions et recommandations

##### **6.1 Rappel du contexte**

*Dans le cadre d'un projet de construction de logements collectifs, la Ville de Saint Germain en Laye a missionné OGI pour réaliser une mission de diagnostic pollution des sols sur le site sis 51-57 Rue Saint Léger – Clos du Buzot 2, sur le territoire de la commune, afin d'identifier et hiérarchiser les problématiques environnementales au droit du site.*

*Le projet comprend la réalisation de bâtiments de logements avec ou sans sous-sols, avec probablement des espaces verts privés, et la réouverture du Ru de Buzot.*

*Le site a déjà fait l'objet d'une étude historique, documentaire et de ??? ..*

*Cette première étude, regroupant les missions élémentaires A100, A110 et A120 a été réalisée par OGI. Le rapport associé est référencé « a18-08 Rapport étude Mission EDH OGI indice 0 » du 13/09/2018.*

*La présente mission a donc consisté en la réalisation d'une étude de type DIAG, comprenant :*

*- La réalisation de 6 sondages à la tarière, dont 4 sondages jusqu'à 7 m et 2 sondages jusqu'à 2 m de profondeur.*

##### **6.2 Conclusions**

---

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

. Ponctuellement, dans les remblais de surface, entre 0 et 2 m de profondeur, des concentrations en métaux lourds (cuivre, plomb, mercure et zinc) supérieures aux valeurs couramment observées dans les sols ordinaires en France, sur notamment les sondages S1, S1, S3 et S4 où l'on observe le plus d'anomalies métalliques ;

. La présence néanmoins de concentrations en HAP non négligeables dans les remblais de surface, dont la concentration en HAP maximale relevée à 49mg/kg MS.

. Les BTEX, HCT et PCB sont parfois détectés à l'état de traces, les COHV ne sont jamais détectés.

. En cas d'évacuation en filière hors site (pour l'excavation des sous-sols par exemple) d'après les analyses réalisées sur S1 et S2 sur les deux premiers mètres, les sulfates et la fraction soluble ne permettent pas une évacuation en ISDI. Cependant, ces terres pourraient être acceptées en région parisienne dans des filières dérogatoires dites souvent « K3+ » qui présentent des seuils aménagés en raison d'un environnement particulier (par exemple, une ancienne carrière de gypse admet des seuils moins pénalisants en fraction soluble et sulfates, tant que les autres critères continuent de respecter les autres seuils ISDI, ce qui est le cas ici) »

Ces filières sont des alternatives moins coûteuses aux filières de type ISDND.

Au vu du projet d'aménagement, compte-tenu notamment des concentrations mises en évidence dans les sols, du recouvrement des sols de surface par un revêtement, et de l'absence d'usage des eaux souterraines au droit du site, il n'y a pas de voie de transfert suspectée pour les futurs usagers du site, et par conséquent pas de risques sanitaires suspectés.

### **6.3 Recommandations**

D'après les résultats obtenus lors de la présente étude, OGI recommande :

#### En phase « Etudes »

. Dès que l'emprise des futurs sous-sols sera connue, et compte-tenu de la présence de paramètres déclassant en cas d'évacuation, qui peuvent engendrer des surcoûts dans la gestion des terres excavées, de réaliser quelques analyses complémentaires, soit en phase projet, soit lors de la réalisation des travaux, de façon à diriger les déblais dans les filières adéquates le plus précisément possible ;

. Dès que le projet sera précisé (emprise des bâtiments, des jardins extérieurs, etc) il sera nécessaire de vérifier si les terrains superficiels aux teneurs notables en HAP notamment sont évacués dans le cadre de la réalisation des sous-sols. Si tel n'était pas le cas, ces terrains devront être purgés en plus des terrassements du projet, et les déblais gérés en filières appropriées.

#### En phase « Travaux » (dans tous les cas)

. S'assurer du respect des consignes de sécurité et d'hygiène lors des terrassements à venir (notamment le port des EPI adaptés) ;

. En cas de mouvements de terres, s'adjoindre les compétences d'un BET spécialisé en environnement pour la préparation et le suivi de leur évacuation selon la réglementation en vigueur et leur orientation en centre de traitement adaptés.

En phase « Projet »

. De garder la mémoire et transmettre les études environnementales réalisées sur le site ;

. De garder la mémoire de la qualité des terrains investigués et transmettre les études environnementales réalisées sur le site ;

. De maintenir un recouvrement des terrains sur les espaces extérieurs, soit par l'apport d'une minima 30 cm d'épaisseur de terre végétale, soit par la présence d'un revêtement de type goudronné ou autre ;

. De maintenir les réseaux isolés des terrains de surface par une couche de sable pour éviter tout risque de perméation au travers des canalisations.

En cas de changement d'usage dans le cadre du projet ou ultérieurement, de vérifier que les terrains sont compatibles avec les nouveaux usages considérés (par exemple, en cas de projet de réalisation de jardins potagers fruitiers ou maraichage, de réalisation de puits, en cas d'absence de revêtement etc.) »

**Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance dudit rapport et faire son affaire personnelle de l'ensemble de ses conclusions.**

En outre, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait procéder à une étude environnementale complémentaire, dont le rapport est demeuré ci-annexé et dont les conclusions ont permis au **BENEFICIAIRE** d'estimer que l'état du terrain était compatible avec son projet, ainsi qu'il le déclare.

Existence d'un rapport géotechnique

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait procéder à un audit géotechnique, dont le rapport est demeuré ci-annexé et dont les conclusions ont permis au **BENEFICIAIRE** d'estimer que l'état du terrain était compatible avec son projet au regard d'éventuelles fondations spéciales et d'ouvrages contre l'eau à réaliser, ainsi qu'il le déclare.

En particulier, le **BENEFICIAIRE** se déclare parfaitement informé du passage du Rû de Buzot sur le terrain faisant l'objet des présentes.

CONTENANCE DU TERRAIN - BORNAGE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

Un bornage sera établi préalablement à la signature de l'acte de vente par le **PROMETTANT**.

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière dans la mesure où elle est exigible.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, si elle est due, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial,



le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### **CAHIER DES CHARGES DE L'OPERATION**

#### **S O M M A I R E**

#### **PREAMBULE**

Article 1 - Dispositions générales  
Article 2 - Division des terrains

#### **TITRE I**

Article 3 - Objet de la cession  
Article 4 - Délais d'exécution  
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais  
Article 6 - Sanctions à l'égard de l'opérateur  
Article 7 - Vente, morcellement des terrains cédés  
Article 8 - Nullité

#### **TITRE II**

Article 9 - Urbanisme et architecture – établissement des projets d'architecture  
Article 10 - Bornages, clôtures  
Article 11 Organisation de chantier et coordination des travaux

#### **TITRE III**

Article 12 - Tenue Générale  
Article 13 - Assurances  
Article 14 - Litiges ; subrogation

#### **PREAMBULE**

#### **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé de céder des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements mixtes rue Saint Léger dans la continuité de l'opération immobilière Clos de Buzot 1.

Les cessions de terrains réalisées par la Ville de Saint-Germain-en-Laye sur le projet Clos de Buzot 2 seront soumises aux dispositions du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

### 1.1 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées à l'opérateur. Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

- Le titre II définit les droits et obligations de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et de l'opérateur pendant la durée des travaux de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux opérateurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées à l'opérateur, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit.

**1.2** Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la Ville de Saint-Germain en-Laye et l'opérateur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres opérateurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des opérateurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

**1.3** Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

### 1.4 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "opérateur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ...

## ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains concernés par la présente sont situés rue Saint Léger.

Ils **feront / ont fait** l'objet d'une division primaire dans le cadre de l'article R 442-1 a) du Code de l'Urbanisme.

## TITRE I

### ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, et du titre II ci- après.

**Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et la destination dont la construction est autorisée sur les parcelles cédées est précisé pour chaque parcelle dans l'acte de cession.**

### ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'opérateur s'engage à avoir réalisé les constructions dans un délai de DEUX ANS ET DEMI maximum par tranche de programmes commercialisés à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'opérateur sous réserve de sa vérification par le service urbanisme de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

## ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

**5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'opérateur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'opérateur.

Les cas de force majeure sont les suivants :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier et reconnu par la Caisse de Congés Payés du BTP.
- le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendies, inondations,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.R.D.F., compagnie des eaux, Orange , Dalkia etc..), ou à la collectivité locale (Ville, Département, etc..) en charge des travaux de voirie et de réseaux divers en vue de la desserte de l'immeuble,
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés,
- les difficultés d'approvisionnement.

**5.2** Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'opérateur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat et autres établissements et collectivités publiques en matière de logements sociaux.

## ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'OPERATEUR

---

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'opérateur par le présent cahier des charges, l'acte de vente et leurs annexes, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

- Si l'opérateur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Ville de Saint-Germain-en-Laye le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le § 4°.

- Si, passé ce délai, l'opérateur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

**Par dérogation à la clause résolutoire susmentionnée, la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE renoncera expressément à l'action résolutoire sur présentation d'une copie de la garantie financière d'achèvement de l'ACQUEREUR.**

#### **ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

Les terrains ne pourront être cédés, en tout ou partie, par l'opérateur qu'après réalisation des travaux de constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. Cet article se comprend hors cession dans le cadre de VEFA.

Toutefois, l'opérateur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, l'opérateur devra aviser la Ville de Saint-Germain-en-Laye, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

L'opérateur est cependant autorisé à se substituer dans le bénéfice de la promesse de vente faisant l'objet des présentes un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'opérateur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'opérateur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc., qui seraient consentis par l'opérateur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### **TITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS**

#### **ARTICLE 9 - URBANISME ET ARCHITECTURE – ETABLISSEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION**

##### **9.1 PLU**

L'opérateur et la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Observation étant faite que le PLU est en cours de modification ainsi qu'il résulte de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE dont copie est demeurée ci-annexée.

En conséquence, est demeuré ci-annexé un certificat d'urbanisme opérationnel permettant au BENEFICIAIRE de cristalliser ses droits à construire.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

##### **9.2 Prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales**

L'opérateur réalisera le projet conformément au permis de construire qui lui sera délivré.

Observation étant faite qu'il a déposé un dossier de demande le XXXXXXXX sous le numéro XXXXXXXX, dont copie du récépissé est demeurée ci-annexée.

#### **ARTICLE 10 - BORNAGE ; CLOTURES**

**10.1** La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare avoir procédé, préalablement à la signature de l'acte de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

**10.2** Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout opérateur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'opérateur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

## **ARTICLE 11 - ORGANISATION DE CHANTIER ET COORDINATION DES TRAVAUX**

L'opérateur respectera les prescriptions de la charte de chantier propre ainsi que les prescriptions émises par la direction de l'espace public.

### **TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

#### **ARTICLE 13 - TENUE GENERALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. La Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

#### **ARTICLE 14 - ASSURANCES**

Tout opérateur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

#### **ARTICLE 15 - LITIGES ; SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et chaque opérateur qu'entre les différents autres opérateurs.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye subroge, en tant que de besoin, chaque opérateur dans tous ses droits et actions, de façon que tout opérateur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

---

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE  
L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

**DIAGNOSTICS**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Elément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par [REDACTED]. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le **BENEFICIAIRE** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

---



Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du \_\_\_\_\_, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par \_\_\_\_\_.  
Il en résulte \_\_\_\_\_.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré **ce jour** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

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

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

#### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

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

Le PROMETTANT s'oblige à interroger la Préfecture, par l'intermédiaire du Notaire soussigné, sur le point de savoir si les BIENS constituent ou ont constitué une installation classée pour la protection de l'environnement.

Dans l'affirmative le PROMETTANT s'oblige à effectuer toutes les démarches à l'effet de leur déclassement.

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"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 défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

### FISCALITE

#### REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble.
-

- Qu'il s'engagera à effectuer dans un délai de quatre ans à compter ~~de ce~~ jour de la vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

Les travaux ont l'objet et la consistance susmentionnée.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'obligera à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

#### Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

##### **Article 1529 II du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

#### Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

### EXONERATION DE PLUS-VALUES

#### **Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **PROMETTANT** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

### FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra

être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

### DISPOSITION TRANSITOIRES

#### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de six cents euros (600,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT**

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

---



- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

---

**DONT ACTE sur trente-neuf pages****Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROJET

---

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

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD  
Téléphone : 06 79 87 51 87  
Réf. OSE : 2021-78551-40979  
Réf. DS : 4592235

Versailles, le **30 JUIN 2021**

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE  
ACTUALISATION DE L'AVIS N° 2019-551V0961**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** CESSIION D'UN TERRAIN DE 3 445 M<sup>2</sup> DESTINÉ À LA CONSTRUCTION DE 50 LOGEMENTS DONT 10 LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES ET 13 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.

**ADRESSE DU BIEN :** 51, 53, 55 ET 57 RUE SAINT-LÉGER, 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**VALEUR VÉNALE :** 3 280 000 €, ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %.

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

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

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

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

**2 – Date de consultation** : 28/05/2021  
**Date de réception** : 28/05/2021  
**Date de visite** : Sans visite  
**Dossier complet** : 16/06/2021 (date de la réception des éléments du dossier)

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

La commune de Saint-Germain-en-Laye sollicite l'actualisation de l'avis n°2019-551V0961 en date du 13 septembre 2019 portant sur la cession d'un terrain de 3 445 m<sup>2</sup> destiné à la construction d'un programme immobilier comprenant 50 logements (27 logements en accession libre, 10 logements locatifs intermédiaires et 13 logements locatifs sociaux cédés au bailleur EMMAUS Habitat).

Le projet comporte des évolutions. L'opération porte désormais sur une superficie de 3 445 m<sup>2</sup> (après acquisition par la ville des parcelles AT 1377 et AT 1171) et sera réalisée par Nexity pour le prix négocié de 3 000 000 €, pour une surface de plancher (SdP) envisagée est de 3 469 m<sup>2</sup>.

Le montage reste identique : Résiliation anticipée du bail emphytéotique entre la Ville et la SA HLM EMMAUS à l'euro symbolique. En contrepartie, EMMAUS sera le bailleur des 13 logements sociaux édifiés dans le cadre de l'opération au prix de sortie à 2 184 €/ m<sup>2</sup>.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

**Références cadastrales :** Parcelles AT 1174 (122 m<sup>2</sup>), AT 1295 (588 m<sup>2</sup>), AT 1297 (499 m<sup>2</sup>), AT 1171 (138 m<sup>2</sup>), AT 1377 (427 m<sup>2</sup>), AT 1376 (423 m<sup>2</sup>), AT 1172 (57 m<sup>2</sup>), AT 1173 (204 m<sup>2</sup>), AT 1374 (987 m<sup>2</sup>), pour une contenance totale de 3 445 m<sup>2</sup>.

**Descriptif du bien :** Il s'agit d'un terrain de forme rectangulaire en centre-ville de Saint Germain-en-Laye, situé 51, 53, 55 et 57 rue Saint-Léger.

**Projet immobilier :** Le projet immobilier est composé de 50 logements collectifs dont 27 logements en accession libre, 10 logements locatifs intermédiaires et 13 logements locatifs sociaux cédés au bailleur EMMAUS Habitat pour une SdP de 3 469 m<sup>2</sup> (données du consultant).

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire (s) : Commune de Saint-Germain-en-Laye
- Situation d'occupation : libre d'occupation au moment de la cession

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UB du PLU en vigueur, qui comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour cette étude, il a été choisi d'utiliser la méthode de la charge foncière, corroborée par un compte à rebours promoteur.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

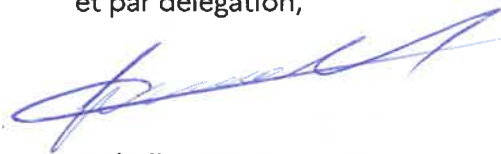
#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Isabelle GERVAL  
Administratrice générale des Finances Publiques