

[PROJET DE PSV DE LA CONSULTATION A DU QUARTIER LISIERE DE LA ZAC SATORY
OUEST A VERSAILLES : LOT L2C et L3]

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE [• •]

A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître [• •], Notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux »
titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS 8ème
arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,

Avec la participation de Maître [• •], notaire à [• •], [• •], assistant
l'Acquéreur.

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

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La Société dénommée **ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE PARIS-SACLAY**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à ORSAY (91400), 6 boulevard Dubreuil, identifiée au SIREN sous le numéro 818051203 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

1.2. ACQUEREUR

[• •]

2. REPRESENTATION DES PARTIES

2.1. REPRESENTATION DU VENDEUR

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE PARIS-SACLAY est représenté
à l'acte par :

[• •]

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU VENDEUR**)

2.2. REPRESENTATION DE L'ACQUEREUR

La société dénommée [●●], est représentée à l'acte par [●●]

(Annexe n°2. **POUVOIRS DE L'ACQUEREUR**)

2.3. INTERVENTION DU REPRESENTANT DE L'AGENT COMPTABLE DE L'EPA PARIS SACLAY

Aux Présentes intervient, le mandataire de Monsieur l'agent comptable de l'EPA PARIS SACLAY, à l'effet de quittance le paiement de l'Acompte, savoir :

Madame [●●], [●●] en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Monsieur Boris RENAISSON en vertu d'un mandat en date à PARIS du [●●] 2022 demeuré annexé aux Présentes.

Monsieur Boris RENAISSON, Agent Comptable de l'Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay, domicilié professionnellement à Orsay (91400), 6 boulevard Dubreuil,

En application de l'article 16 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et de l'article 2 du décret du 31 décembre 2015 et de l'article R.321-21 du code de l'urbanisme et nommé à cette fonction aux termes d'un arrêté de la Préfète de l'Essonne n°2018-PREF-DRCL-037 en date du 2 février 2018 portant nomination de l'agent comptable de l'Etablissement Public d'Aménagement de Paris Saclay.

(Annexe n°3. **POUVOIRS AGENT COMPTABLE**)

3. DECLARATION DES PARTIES

3.1. DECLARATIONS ET GARANTIES DU VENDEUR

Le Vendeur déclare et garantit les informations suivantes, sans lesquelles l'Acquéreur n'aurait pas contracté :

- être un établissement public soumis au droit français,
- que les caractéristiques indiquées en têtes des Présentes telles que nationalité, siège, état civil, numéro d'identification sont exactes,
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

3.2. DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur, déclare et garantit les informations suivantes, sans lesquelles le Vendeur n'aurait pas contracté :

- être une société de droit français, dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le

redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,

- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

4. DEFINITIONS – INTERPRETATION

4.1. DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse, les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Acompte désigne la somme versée par l'Acquéreur dont le montant et le sort est fixé à l'Article 12. ;

Acquéreur désigne la société dénommée [●●], dont la comparution figure à l'Article 1.2. ;

Acte de Vente ou **Vente** désigne l'acte authentique qui constatera la vente des Biens en cas de réalisation des Conditions Suspensives ;

Aménageur ou Vendeur ou EPA PARIS SACLAY désigne l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE PARIS-SACLAY dont la comparution figure à l'Article 1.1.;

Annexe désigne une annexe à la Promesse et qui en fait partie intégrante ;

Article désigne un article de la Promesse ;

Bien(s) désigne le Terrain et les droits à construire y attachés objets de la Promesse de Vente plus amplement décrits à l'Article 7 ;

Cahier des Charges de Cession de Terrain ou **CCCT** désigne le Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes, établi par l'EPA PARIS-SACLAY, agissant en sa qualité d'Aménageur de la ZAC et contenant notamment les prescriptions applicables à la réalisation des constructions, ainsi que celles applicables à leur affectation ultérieure ;

Calendrier désigne le calendrier des étapes du Programme de construction arrêté entre les Parties énoncé à l'Article 13 ;

Coefficient d'occupation des sols ou COS : détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètre carré de surface de plancher ou le nombre de mètre cube susceptible d'être construit par mètre carré de sol. La présente définition à une valeur purement contractuelle et permet notamment, ainsi qu'il est plus

amplement expliqué aux termes du présent document, de déterminer la constructibilité maximale attachée au(x) terrain(s).

Condition(s) Suspensive(s) désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 15 et au singulier, l'une quelconque de ces conditions suspensives ;

Comité de suivi désigne les comités qui seront mis en place entre les Parties à compter de la signature des Présentes et jusqu'à l'achèvement du Programme tel que décrit à l'Article [●●] ci-après, et qui auront vocation d'être le lieu de concertation entre le Vendeur et l'Acquéreur.

Dossier d'Informations : désigne les documents et informations sur le Bien mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur par l'intermédiaire de l'Office du Notaire Soussigné via une data room électronique hébergée sur le site *www.espacenotarial.com*, préalablement à ce jour, pour lui permettre de réaliser l'analyse et les investigations nécessaires dans le cadre de l'acquisition des Biens et dont le sommaire est annexé aux Présentes.

(Annexe n°4. **DOSSIER D'INFORMATIONS**)

Ensemble immobilier ou **Programme de Construction** : désigne les constructions qui seront édifiées sur les Biens par l'Acquéreur en application des autorisations de construire faisant l'objet de la Condition Suspensive stipulée à l'Article [●●]

Frais désigne les taxes et droits de toutes natures (notamment les droits d'enregistrement), émoluments du notaire et frais de publication auxquels donnera lieu l'Acte de Vente, et plus généralement tous les frais entraînés par la signature de la Promesse, l'Acte de Vente, leurs suites et conséquences ;

Jour de Signature de la Vente ou **Jour de Signature de l'Acte de vente** désigne le jour de la signature de l'Acte de Vente des Biens ;

Jour(s) Calendaire(s) désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France ;

Jour(s) Ouvré(s) désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;

Notaire Participant désigne Maître [●●], Notaire à [●●], assistant l'Acquéreur ;

Notaire Soussigné désigne Maître Fabienne PRALES-SERGEANT, Notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux », titulaire d'un office notarial à PARIS 8^{ème} arrondissement, 55 boulevard Haussmann assistant le Vendeur ;

Parties désigne ensemble l'EPA PARIS-SACLAY et la société dénommée [●●] ;

Période Intermédiaire : désigne la période qui sépare la signature de la Promesse, de la signature de la Vente.

Permis de Construire désigne la demande de permis de construire et ses annexes qui seront déposées par l'Acquéreur en la mairie de Versailles dans les conditions de

l'article [• •], concomitamment aux Présentes ;

Prix de Vente ou **Prix** désigne le prix de vente des Biens qui sera fixé aux termes de l'Acte de Vente, après application des dispositions des Articles [• •] et [• •], hors Frais ;

Promesse ou **Promesse de Vente** ou **Présentes** désigne la Promesse de Vente des Biens et ses Annexes ;

Programme de Construction désigne les constructions que l'Acquéreur entend réaliser sur le Terrain conformément au Permis de Construire et entièrement destiné à la future exploitation par le Preneur.

Surface de plancher de construction ou **SPC** ou **Surface de Plancher** ou **SDP** désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie par les dispositions des articles L. 111-14 et R. 111-22 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur à la date des Présentes.

Terrain désigne le terrain d'assiette du lot [• •], de la ZAC, dont la désignation figure à l'Article 7.1. ;

ZAC désigne la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC SATORY OUEST ».

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

4.2. INTERPRETATION

Il est en outre précisé que :

(i) Dans la Promesse, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou paragraphe, ou à une Annexe, se comprend comme référence faite à un Article ou paragraphe de la Promesse ou à une Annexe à la Promesse.

De la même façon, les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;

L'emploi des expressions "**notamment**", "**y compris**", "**en particulier**" ou de toute expression similaire ne saurait être interprétée que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit ;

4.3. HIERARCHISATION DES DOCUMENTS

(ii) Jusqu'à la date de l'Acte de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse ; postérieurement à cette date, leurs relations seront réglées par les stipulations de l'Acte de Vente.

(iii) Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ayant le même objet, qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la Promesse,

(iv) Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront. Par ailleurs, il est

convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre les dispositions du Cahier des Charges de Cessions des Terrains et ses annexes et les dispositions de la Promesse, les dispositions de la Promesse prévaudront.

4.4. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur nom, dénomination ou qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de la Promesse seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. EXPOSE

5.1. CREATION DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL ET DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC PARIS SACLAY

Suite au décret numéro 2009-248, en date du 3 mars 2009, les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay ont été inscrites parmi les opérations d'intérêt national, ci-après « O.I.N PARIS SACLAY ».

En effet, le secteur du Plateau de Saclay, de par sa situation (implantation de grandes écoles et d'entreprises), présente un fort potentiel d'aménagement, pour lequel l'Etat envisage la réalisation d'un « pôle d'excellence » réunissant écoles, centre de recherche, universités, entreprises...

En vue de la réalisation de cette opération d'aménagement, la loi numéro 2010-597, dite « Loi du Grand Paris » en date du 3 juin 2010, est venue créer l'établissement public de l'Etat dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC DE PARIS- SACLAY, ayant comme objet la réalisation de l'OIN PARIS SACLAY.

Il résulte de l'article 1^{er} de cette Loi que « *Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne (...)*

Le projet du Grand Paris favorise également la recherche, l'innovation et la valorisation industrielle au moyen de pôles de compétitivité et du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay dont l'espace agricole est préservé.

Ce projet intègre un objectif de croissance économique afin de soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales ».

Par ailleurs, l'article 25 de ladite loi dispose : « *Il est créé un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dénommé : « Etablissement public de Paris-Saclay ».*

Il a pour objet l'impulsion et la coordination du développement du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay, ainsi que son rayonnement international.

Il exerce ses missions dans les communes dont la liste figure dans l'annexe A à la présente loi. Le périmètre d'intervention de l'établissement peut être modifié par décret en Conseil d'Etat, après consultation des organes délibérants des communes et établissements publics de coopération intercommunale territorialement concernés ».

En conséquence, conformément à ces dispositions, l'EPPS (aux droits duquel est venu (« **EPA Paris-Saclay** »), a été chargé de conduire toute action susceptible de favoriser les activités d'enseignement, de recherche et d'innovation et leur valorisation

industrielle, et de réaliser des opérations d'aménagement du pôle scientifique et technologique.

5.2. CONTEXTE OPERATIONNEL – ZAC SATORY OUEST

5.2.1. Présentation de la ZAC

La ZAC Satory Ouest s'étend sur environ 236 hectares, sur la commune de Versailles.

Ce secteur constitue un pôle important du territoire yvelinois de l'OIN. Il accueille aujourd'hui des établissements de l'Armée (STAT, CRE) et des entreprises industrielles œuvrant dans les technologies des armements terrestres.

Les objectifs du projet d'aménagement sont multiples :

- mettre en œuvre un projet de territoire cohérent à l'échelle versaillaise, par la transformation de ce secteur en un quartier urbain mixte, connecté au centre-ville et s'appuyant sur la position centrale de la future gare du métro Grand Paris Express ;
- donner à Satory Ouest une nouvelle urbanité dans un esprit de ville-nature, écrin du pôle de la Défense et des mobilités du futur ;
- créer un cadre de vie animé, ouvert aux utilisateurs actuels du quartier, grâce à une compacité des aménagements, à une mixité des programmes (logements, activités économiques, commerces, services, équipements publics, ...) des circulations apaisées, une plus grande place laissée aux modes doux et aux transports en commun et des espaces publics qualitatifs ;
- réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable en gérant de manière innovante les enjeux liés à la mobilité, l'énergie, la gestion de l'eau et le redéploiement de la biodiversité dans la ville.

5.2.2. Contexte d'intervention de l'EPA PARIS SACLAY - concertation

Les opérations d'aménagement portées par l'EPA PARIS SACLAY ont été inscrites parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R. 102-3 12 du Code de l'urbanisme par décret en Conseil d'Etat n°2009-248 du 3 mars 2009, dans le but de faire émerger sur ce territoire un cluster scientifique, technologique et économique d'envergure mondiale.

En vue de la réalisation de cette opération d'aménagement, la loi numéro 2010-597, dite « Loi du Grand Paris » en date du 3 juin 2010, est venue créer l'établissement public de l'Etat dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC DE PARIS- SACLAY, ayant comme objet la réalisation de l'OIN PARIS SACLAY.

Afin de rapprocher son fonctionnement de celui-ci d'un établissement public d'aménagement classique, l'article 25 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale procède à la création de « l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay » en lieu et place de l'EPPS au plus tard au 1^{er} juillet 2014. Dans le cadre de cette transformation, le nouvel établissement conserve ses missions « d'impulsion et la coordination du développement du pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay ».

Le territoire de Satory Ouest constitue un des piliers de cette ambition, identifié par le Contrat de Développement Territorial Versailles-Grand-Parc – Saint-Quentin-en-Yvelines, signé le 14 décembre 2015.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration de l'EPA PARIS SACLAY a pris l'initiative de la zone d'aménagement concertée du quartier de Satory-Ouest par délibération du 27 juin 2014.

L'EPA PARIS-SACLAY, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Versailles et la ville de Versailles, a organisé une concertation préalable qui s'est déroulée du 27 juin 2014 au 3 juillet 2017.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA PARIS-SACLAY, par délibération en date du 19 juin 2018.

5.2.3. Création de la ZAC

Le Conseil d'Administration de l'EPA PARIS-SACLAY, par délibération en date du 19 juin 2018 a également adopté le dossier de création de la ZAC SATORY OUEST constitué, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme :

- d'un rapport de présentation,
- d'un plan de situation,
- d'un plan de délimitation du ou des périmètres,
- d'une étude d'impact
- et de la définition du régime fiscal applicable au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Suite à cette adoption, l'EPA PARIS-SACLAY a sollicité la commune de Versailles ainsi que l'agglomération de Versailles Grand Parc pour avis et a adressé le dossier au Préfet des Yvelines, autorité administrative compétente pour créer la ZAC en application de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme.

La commune de Versailles a par délibération n°2018.07.83 en date du 5 juillet 2018 donné un avis favorable assorti de réserves au dossier de création de la ZAC SATORY OUEST.

Le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc a donné un avis favorable assorti de réserves au dossier de création de la ZAC SATORY OUEST suivant délibération n°D.2018-10-02 en date du 9 octobre 2018.

Le dossier de création de la ZAC SATORY OUEST a été approuvé par arrêté du Préfet des Yvelines du 16 janvier 2019. Une copie de cet arrêté figure au Dossier d'Informations.

Lequel arrêté, conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du code de l'urbanisme :

- a été affiché au siège du Vendeur pendant une durée d'un mois minimum ainsi déclaré qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître Arnaud-Amaury EFRANCEY, huissier de justice à MASSY (91300) 11 bis Place de l'Union Européenne, les 20 mars et 23 avril 2019, dont une copie figure au Dossier d'Information,
- est inscrit au recueil des actes administratifs de l'ETAT dans le département des Yvelines n°[] du [] ainsi qu'il résulte de []
- a fait l'objet, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Versailles le 13 mars 2019, dont une copie figure au Dossier d'Information, d'une publication :
 - au Parisien du 13 février 2019
 - à Toutes Les Nouvelles du 13 février 2019

Il résulte notamment de l'état des contentieux établi par Maître Laura CECCARELLI-LE GUEN avocat à PARIS, le 14 février 2023 figurant au Dossier d'Information, que :

- la société Nexter System a sollicité auprès du tribunal administratif de Versailles le retrait de l'arrêté de création, le 30 juillet 2019.
- le tribunal administratif de Versailles a rejeté cette requête le 17 septembre 2021.
- La société Nexter System a interjeté appel le 16 novembre 2021.

5.2.4. Réalisation de la ZAC et programme des équipements publics

Le dossier de réalisation de la ZAC SATORY OUEST ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés une première fois par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA PARIS SACLAY le 19 juin 2019.

Il comprenait :

- Un rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Depuis, le projet a connu un certain nombre d'évolutions qui nécessitent sa mise à jour.

Le nouveau dossier de réalisation de la ZAC SATORY OUEST ainsi que le programme des équipements publics modifié ont été approuvés par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA PARIS SACLAY le 10 décembre 2021.

Le Programme des Equipements Publics (PEP) a été modifié en deux points :

- le transfert des compétences en matière de réseaux humides de la Ville de Versailles vers l'agglomération de Versailles Grand Parc et le choix effectué avec la Ville de Versailles de la retenir comme future propriétaire et gestionnaire des parkings silos mutualisés et foisonnés du projet d'aménagement.
- Ensuite, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ont évolué de manière substantielle, avec en particulier l'intégration des dépenses supplémentaires pour la mise en œuvre de compensations environnementales hors sites.

Le programme des équipements publics de la ZAC SATORY OUEST a été approuvé par arrêté du Préfet des Yvelines du 20 décembre 2022. Une copie de cet arrêté figure au Dossier d'Information.

Lequel arrêté, conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme :

- a été affiché en mairie de Versailles pendant une durée d'un mois minimum, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître Arnaud-Amaury EFRANCEY, huissier de justice à MASSY (91300) 11 bis Place de l'Union Européenne, les [●●], dont une copie figure au Dossier d'Information ;

a été inscrit au recueil des actes administratifs de l'ETAT dans le département des Yvelines n° [●●] du [●●]

- a fait l'objet, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Versailles le [●●], dont une copie figure au Dossier d'Information, d'une publication :

- au Parisien du [••]
- à Toutes Les Nouvelles du [••]

Le Vendeur justifiera d'ici à l'Acte de Vente à l'Acquéreur (i) de la réalisation de l'ensemble des mesures de publicité susvisée et (ii) de l'absence de recours gracieux ou contentieux à l'encontre de l'arrêté de création de la ZAC et de l'arrêté emportant approbation du dossier de réalisation de la ZAC, sans que cela ne puisse faire échec à la réitération de la présente promesse de vente.

5.2.5. Déclaration d'utilité publique - Mise en compatibilité du PLU de Versailles

Le projet d'aménagement portant sur le périmètre de la ZAC SATORY OUEST a été déclaré d'utilité publique par arrêté du Préfet des Yvelines en date du 20 juillet 2020.

Une copie de cet arrêté figure au Dossier d'Information.

Lequel arrêté, conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme :

- a été affiché en mairie de Versailles et sur site pendant une durée d'un mois minimum, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître Arnaud-Amaury EFRANCEY, huissier de justice à MASSY (91300) 11 bis Place de l'Union Européenne, les 3 et 5 juin 2019, dont une copie figure au Dossier d'Information ;
- a été inscrit au recueil des actes administratifs de l'ETAT dans le département des Yvelines n° [••] du [••]
- a été, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Versailles le 23 septembre 2020 dont une copie figure au Dossier d'Information, publié et affiché en la forme habituelle, conformément à la loi, du 22 juillet au 2 septembre 2020.

Ledit arrêté vaut mise en compatibilité du PLU de la ville de Versailles.

Il résulte notamment de l'état des contentieux établi par Maître Laura CECCARELLI-LE GUEN avocat à PARIS, le 28 avril 2023 figurant au Dossier d'Information, que la société Nexter System a sollicité auprès du tribunal administratif de Versailles le retrait de l'arrêté de déclaration d'utilité publique le 11 janvier 2021. Ce recours a été rejeté par jugement le 10 mars 2023. La société Nexter System a interjeté appel en mai 2023.

5.2.6. Réalisation d'une étude d'impact

Le Vendeur déclare avoir réalisé une étude d'impact du projet Satory Ouest.

Conformément à la réglementation, le Préfet a saisi pour avis consultatif sur ce dossier l'Autorité environnementale compétente, à savoir le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), le dossier lui ayant été rendu complet le 9 mai 2017.

Le CGEDD a rendu son avis le 26 juillet 2017.

Il y souligne la bonne qualité de l'étude d'impact, faisant notamment valoir *qu'«au stade du dossier de création de ZAC, plusieurs volets sont d'ores et déjà assez précis (impacts liés aux déplacements notamment) ou font l'objet de développements d'ores et déjà approfondis, même s'ils ne peuvent être totalement conclusifs à ce stade (zones humides, en particulier) ».*

Le Vendeur a produit en mars 2018 un mémoire complémentaire à l'Autorité Environnementale, qui figure au Dossier d'Informations.

5.2.7. Autorisation environnementale unique

En outre, à l'appui du dossier de réalisation, l'EPA PARIS SACLAY a déposé le dossier d'Autorisation Environnementale Unique enregistré sous le numéro 78-2018-00198 conformément à l'article L.181-1 et suivants du code de l'environnement sur l'ensemble du périmètre de la ZAC SATORY OUEST dont il a été accusé réception par le guichet unique de l'eau le 26 décembre 2018.

Suite à ce dépôt, les services instructeurs ont adressés des demandes de compléments à l'EPA PARIS SACLAY impliquant, notamment, des mesures compensatoires hors du site de la ZAC SATORY OUEST.

L'EPA PARIS SACLAY a déposé les compléments demandés au mois de mars 2021.

Cette demande d'autorisation environnementale porte sur :

- l'autorisation « Loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement ;
- la demande de dérogation à la protection des habitats d'espèces et des espèces protégées au titre des articles L.411-1 et 411-2 et suivants du code de l'environnement ;
- l'autorisation de travaux en site classé au titre de l'article L.340-10 du code de l'environnement (Site classé de la plaine de Versailles).

L'instruction de ce dossier environnemental est en cours et a notamment impliqué une enquête publique qui s'est déroulée du 29 septembre 2022 au 28 octobre 2022.

L'arrêté d'autorisation environnementale unique a été délivré par le Préfet des Yvelines le 20 janvier 2023.

Une copie de cet arrêté figure au Dossier d'Information.

Lequel arrêté, conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme :

- a été affiché en mairie de Versailles et sur site pendant une durée d'un mois minimum, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître Arnaud-Amaury EFRANCEY, huissier de justice à MASSY (91300) 11 bis Place de l'Union Européenne, les [• •], dont une copie figure au Dossier d'Information ;
- a été inscrit au recueil des actes administratifs de l'ETAT dans le département des Yvelines n° [• •] du [• •]
- a été, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Versailles le [• •], dont une copie figure au Dossier d'Information, publié et affiché en la forme habituelle, conformément à la loi, du 22 juillet au 2 septembre 2020.

Il résulte notamment de l'état des contentieux établi par Maître Laura CECCARELLI-LE GUEN avocat à PARIS, le 14 février 2023 figurant au Dossier d'Information, que :

- cet arrêté n'a pas fait l'objet à leur connaissance d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux ;
- « le conseil de NEXTER SYSTEMS a toutefois sollicité auprès du Préfet la communication de l'ensemble du dossier de demande d'autorisation environnementale, ce qui laisse présager un éventuel futur recours ».

5.3. MAITRISE FONCIERE

[• •]

5.4. CONTEXTE DE L'OPERATION

5.4.1. Consultation

[• •]

5.4.2. Permis de construire de l'Acquéreur

Dans le cadre de la réalisation de son Programme de Construction, l'Acquéreur déposera dans le mois suivant la signature des présentes, la demande de permis de construire en la mairie de Versailles, strictement conforme à la copie figurant au Dossier d'Information.

5.4.3. Cadre réglementaire et contractuel de la Promesse

La Promesse est soumise aux charges et conditions résultant de la ZAC SATORY, et notamment celles résultant du projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain de l'îlot [• •] dont les dispositions seront applicables aux constructions édifiées dans ladite ZAC, et les autres conditions constituant les annexes à la Promesse, savoir :

- Fiche de lot
- Le Plan de cession
- Règlement d'organisation des chantiers

(Annexe n°5. **PROJET DE CCCT ET SES ANNEXES**)

L'Acquéreur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions contenues aux termes des documents ci-dessus visés, dans le cadre de l'élaboration de son Programme de Construction.

L'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de l'ensemble de ces documents qui constituent, avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de [• •], le cadre réglementaire et contractuel de la présente Promesse.

Il est convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre les dispositions du Cahier des Charges de Cessions des Terrains et les annexes et les dispositions de la Promesse, les dispositions de la Promesse prévaudront.

5.5. ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux Présentes, l'Acquéreur étant une personne morale, et l'objet du contrat portant sur un terrain à bâtir. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

5.6. DOCUMENTATION

Les Parties précisent que préalablement aux Présentes :

- i. L'Acquéreur a été admis à visiter le Bien et a pu effectuer toutes les visites qu'il a estimé nécessaires, éventuellement accompagné de professionnels choisis par lui,
- ii. Le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur le Dossier d'Informations contenant les informations en sa possession et de nature à permettre à l'Acquéreur de réaliser ses propres investigations pour apprécier la situation juridique, technique,

fiscale, environnementale et administrative du Bien.

iii. L'Acquéreur et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques des Biens et du Programme de Construction.

Le détail du Dossier d'Informations est résumé sous forme d'un sommaire annexé aux Présentes.

L'Acquéreur déclare avoir procédé tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de professionnels de l'immobilier choisis et missionnés par lui, notamment par les visites du Bien qu'il a réalisées et fait réaliser, par l'analyse du Dossier d'Informations, à une étude tant sur le plan juridique que sur le plan fiscal, administratif, environnemental et technique des Biens.

Le Vendeur déclare :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- qu'à sa connaissance, les informations qu'il contient sont exactes,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions de l'Acquéreur dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession.

Il est en outre précisé que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie du Dossier d'Informations, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis, ce que l'Acquéreur reconnaît.

L'Acquéreur déclare se satisfaire du Dossier d'Information qui lui a été communiqué.

En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur ne pourra prétendre du Vendeur à aucune information supplémentaire, ni exiger aucune vérification ou investigation, ni demander aucun document supplémentaire, autre que ce qui pourrait être indiqué le cas échéant à l'Acte, et ce à compter des Présentes, à l'exception des documents périmés ou nécessaires à la Vente.

Toutefois, le Vendeur se réserve, à compter de ce jour et jusqu'à la Vente, la possibilité de transmettre tout document ou information qui pourrait compléter utilement le Dossier d'Informations ainsi que les documents qui seraient portés à sa connaissance pendant cette période.

5.7. ÉQUILIBRE DU CONTRAT

Les Parties déclarent que la Promesse a été précédée de l'envoi de projets dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles.

À ce titre, elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants et soit contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions soit dû aux spécificités du Bien et du Programme de Construction.

Aussi, les Parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu ce contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

5.8. NOVATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations des Présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ayant le même objet, qui pourrait notamment d'accords antérieurs à la signature des Présentes.

5.9. IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

5.10. INTENTION DES PARTIES : GARANTIES

Le Vendeur déclare vouloir que, dans ces conditions, la Vente, si elle intervient, soit consentie sans aucune garantie, de quelque nature que ce soit à sa charge, autres que la garantie d'éviction prévue aux articles 1626 à 1640 du Code Civil et celles expressément et limitativement stipulées aux Présentes.

L'Acquéreur reconnaît et accepte :

- que l'acquisition qu'il fera des Biens, si celle-ci se réalise, interviendra en l'état et à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur,
- de faire son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, notamment juridiques, administratifs, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter le Bien, de sa situation au regard de l'environnement, de son usage et de sa destination, s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre,

Le tout,

- sous réserve des garanties légales dont le Vendeur ne peut s'exonérer,
- et sous le bénéfice des seules déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux Présentes.

Les Parties déclarent encore que les conventions et déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent Acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Ceci exposé, il est passé à la Promesse.

6. OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le Vendeur, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droits éventuels, s'engage irrévocablement à vendre les Biens, dans les délais et conditions ci-après indiqués, et sous les Conditions Suspensives ci-après énumérées, au profit de l'Acquéreur qui accepte la Promesse de Vente des Biens et s'engage irrévocablement à acquérir les Biens dans les mêmes délais et conditions, et sous les mêmes Conditions Suspensives.

Les Parties conviennent expressément, par dérogation aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, de subordonner la formation et l'existence entre elles d'un contrat de vente à la signature de l'Acte de Vente en la forme authentique, accompagnée du paiement du Prix entre les mains du Vendeur et du versement des Frais entre les mains du Notaire rédacteur, à titre de formalité essentielle.

En conséquence, la vente ne sera formée qu'aux termes de l'Acte de Vente, nonobstant les consentements échangés dans le cadre de la présente Promesse synallagmatique

de vente des Biens, qui contient promesses réciproques de vendre et d'acquérir et accord des Parties sur la chose et sur le prix et quelle que soit la date de réalisation des Conditions suspensives. Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des Conditions Suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

De convention expresse, le transfert de propriété et le transfert de jouissance des Biens du Vendeur à l'Acquéreur seront subordonnés à la signature de l'Acte de Vente et au paiement effectif du Prix et des Frais

7. DESIGNATION DES BIENS

7.1. DESCRIPTION DU TERRAIN

A VERSAILLES (Yvelines), dans la ZAC SATORY OUEST

- **UN TERRAIN**, d'une surface totale d'environ [] m², à détacher d'un terrain de plus grande importance, et figurant au cadastre sous les références suivantes, à savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
[]	[]	[]	[] ha [] a [] ca

Est demeuré ci-annexé un plan de cession établi par le cabinet FONCIER -EXPERTS, géomètres experts associés à [], le [] dont une copie demeure ci-annexée après mention.

(Annexe n. **PLAN DE CESSION DU LOT**)

Lequel Terrain devra être livré par le Vendeur dans l'état décrit à l'Article [].

Et tel que le Terrain existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachées, immeuble par destination, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées aux Présentes.

7.2. DESCRIPTION DES DROITS A CONSTRUIRE

A ce Terrain sont attachés et garantis par le Vendeur les **DROITS DE CONSTRUIRE** en vertu des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'Urbanisme et du CCCT qui a fait l'objet de l'arrêté d'approbation par le Préfet ci-dessus relaté pour son application permettant la réalisation du Programme de Construction, pour [] m² SPC permettant de réaliser le Programme de Construction qui devra développer au minimum [] m² SPC à usage de []

Une copie du projet de CCCT et de ses annexes figure dans le Dossier d'Information.

Étant ici précisé par les Parties, que, conformément au projet de CCCT le Prix de Vente a été fixé en considération de la prise en charge à ses frais exclusifs par le Vendeur, en sa qualité d'Aménageur, de la réalisation de toutes les voiries, ouvrages, aménagement des espaces libres et réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes constructeurs ou à la structure de gestion ad hoc prévue éventuellement au projet de CCCT, des travaux de voiries publiques et de l'amenée de l'ensemble des fluides.

Étant ici rappelé, conformément au cahier de limites de prestations générales annexé au projet de CCCT, que l'Acquéreur devra se brancher à ses frais sur les réseaux réalisés

par le Vendeur en sa qualité d'aménageur.

7.3. LOTISSEMENT NON-APPLICATION DE LA REGLEMENTATION

Le Terrain sera issu d'un tènement plus vaste appartenant au Vendeur, la Vente sera donc constitutive d'une division pouvant relever de la réglementation des lotissements telle que prévue par les articles L. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cependant, la division étant réalisée par le Vendeur en sa qualité d'aménageur, au sein d'une zone d'aménagement concertée dont il a la charge, aucune déclaration préalable de division ni aucun permis d'aménager ne sont requis en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 c) du Code de l'urbanisme.

7.4. OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN – BORNAGE

Aux termes des dispositions de l'article L.115-5 du code de l'urbanisme : « *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.*

Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat ».

Aussi, l'Acquéreur ayant l'intention de construire sur le Terrain un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation le bornage est obligatoire.

Ce bornage sera établi aux frais du Vendeur par tout géomètre-expert de son choix et le plan de bornage sera joint à l'acte authentique de réitération des présentes.

8. PROPRIETE – JOUISSANCE

8.1. PROPRIETE

L'Acquéreur deviendra propriétaire des Biens le Jour de Signature de la Vente, et le transfert des risques interviendra également à compter du Jour de Signature de la Vente qui constatera le paiement du Prix de Vente exigible à la date de ce même jour.

8.2. JOUISSANCE

L'Acquéreur aura la jouissance des Biens également à compter du Jour de Signature de la Vente par la prise de possession réelle, ceux-ci devant être impérativement, à cette même date :

- libres de toute location ou occupation, nus et libérés de toute construction, et ce dans le respect des obligations mises à la charge du Vendeur au CCCT ;
- exempts de tous réseaux actifs sur l'emprise des Biens en superstructure comme en infrastructure ;
- totalement débarrassés de tout encombrement ou objet mobilier n'ayant pas le caractère d'immeuble par destination.

Étant ici précisé que les réseaux inactifs resteront sur le Terrain en l'état de vestige, à charge pour l'Acquéreur de les retirer en tant que de besoin et à ses frais exclusifs.

Préalablement à la signature de l'Acte de Vente, il sera établi un procès-verbal, contradictoire entre les Parties, de l'état du Terrain à remettre.

9. AFFECTATION

Le Vendeur précise que le Programme de Construction sera affecté aux usages indiqués dans le CCCT, à savoir :

- [●●].

En conséquence, l'Acquéreur s'oblige à respecter et maintenir ces affectations jusqu'à la livraison des constructions et s'engage à reporter l'obligation d'affectation du Programme de Construction tel qu'il résulte du permis de construire, à ses sous-acquéreurs pendant la durée de la ZAC SATORY.

10. PRIX DE VENTE – CONDITIONS FINANCIERES

La Vente aura lieu moyennant le Prix toutes taxes comprises, qui sera déterminé de la façon suivante :

10.1. CONCERNANT LES BIENS

10.1.1. Détermination du Prix de Base des Biens

Le Prix hors taxe ressort à la somme totale de [●●] EUROS HORS TAXE ([●●] € HT).

Auquel s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la signature de l'Acte de Vente, et actuellement de 20%.

Le prix ainsi déterminé constitue un prix minimum, peu important à cet égard qu'il y ait une diminution de la surface à construire affectée au Programme de Construction, ci-après « le Prix de Base ».

10.1.2. Actualisation du Prix de Base des biens entre la promesse et la vente

Le Prix de Base sera indexé, uniquement à la hausse, au jour de signature de l'Acte de Vente en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction suivant la formule ci-après :

$$P^{\circ} = P \times I^{\circ}/I$$

I = Valeur du dernier indice du coût de la construction publié à la date de remise de l'offre soit [●●]

I° = Valeur du dernier indice du coût de la construction publié au jour de signature de l'Acte de Vente ;

P = Prix hors TVA à la date de la signature des Présentes ([●●] € HT) ;

P° = Prix hors TVA après actualisation au jour de la signature de l'Acte de Vente.

Cette indexation sera versée au jour de la signature de l'Acte de Vente, et sera majorée de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque.

10.2. CONCERNANT LES DROITS D'USAGE

Le prix unitaire de 20 000 € HT par droit d'usage « foisonnés » soit un prix de [●●] pour l'ensemble des [●●] droits d'usage.

Les Parties conviennent que le prix de vente des droits d'usage sera révisé lors de la signature de la Vente conformément au tableau demeuré ci-annexé.

10.3. FISCALITE APPLICABLE A LA VENTE

L'Acquéreur fera son affaire personnelle du régime fiscal applicable à la Vente.

En conséquence, tous les droits, taxes et frais de la vente ou des ventes, leurs suites et conséquences seront, à la charge exclusive de l'Acquéreur.

En ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée, l'EPA PARIS SACLAY agissant en qualité d'assujetti, la Vente sera soumise à la Taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la Vente.

10.4. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le Prix de vente sera payable comptant à la signature de l'Acte de Vente par les comptabilités des Notaires soussigné et participant.

Etant ici précisé qu'en cas de changement du taux de T.V.A., ou de modification de son assiette, ce prix toutes taxes comprises serait ajusté en conséquence, le versement de la T.V.A. restant à la charge de l'Acquéreur.

11. EVOLUTION DES SURFACES

11.1. AJUSTEMENT DU PRIX DE BASE - AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER ENTRE LA PROMESSE ET L'ACTE DE VENTE

Sous réserve que les dispositions d'urbanisme le permettent, et sous réserve de l'accord préalable de l'EPA PARIS-SACLAY, l'Acquéreur pourra obtenir un permis de construire modificatif au permis de construire obtenu, entraînant une augmentation de Surface de Plancher par rapport à celle définie à la Promesse.

Dans ce cas, et dans l'hypothèse où la surface de plancher du permis de construire ou du modificatif au permis serait supérieure à [●●] m², il sera prévu un ajustement du Prix de de Base.

Cet ajustement sera égal au produit :

- i) des Surfaces de Plancher complémentaires constatées, et
- ii) des Prix Unitaires par mètre carré de Surface de Plancher s'élevant à [●●] euros hors taxe ([●●],00€ HT).

Cet ajustement sera indexé comme suivant la formule ci-après :

$$P^{\circ} = P \times I^{\circ}/I$$

I = Valeur du dernier indice du coût de la construction publié à la date de remise de l'offre ,

I° = Valeur du dernier indice du coût de la construction publié au jour de signature de la vente ;

P = Prix Unitaire hors TVA à la date de la signature des présentes ;

P° = Prix Unitaire après indexation au jour de la signature de la vente.

Cet ajustement sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée. Il sera exigible au jour de la signature de l'Acte de Vente.

11.2. INTERESSEMENT –AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER AU-DELA DE [●●]

M2, POSTERIEUREMENT A L'ACTE DE VENTE ET ANTERIEUREMENT A LA DECLARATION ATTESTANT DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Postérieurement à l'Acte de Vente et antérieurement à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, sous réserve que les dispositions d'urbanisme le permettent, et sous réserve de l'accord préalable de l'EPA PARIS-SACLAY dans le cadre des prescriptions d'urbanisme, l'Acquéreur pourra obtenir la construction d'une Surface de Plancher supplémentaire par rapport à celle autorisée par le permis de construire obtenu et supérieure [●●] m² SPC.

Il sera alors prévu dans un « Acte Complémentaire » l'acquittement par l'Acquéreur d'un intéressement.

Ledit intéressement sera égal au produit :

- i) des Surfaces de Plancher complémentaires constatées,
- et - ii) des Prix Unitaires par mètre carré de Surface de Plancher déterminés ci-dessus.

Le montant de cet intéressement sera indexé sur la valeur de l'indice du coût de la construction (ICC) (l'indice de base étant le dernier publié à la date des Présentes, et l'indice de référence le dernier indice publié à la date du paiement de l'intéressement), selon la méthode suivante :

$$IT^{\circ} = (PU \times I^{\circ}) \times SPC \times I$$

Où :

I° = Valeur du dernier indice du coût de la construction publié au jour du paiement de l'intéressement ;

I = Valeur du dernier indice du coût de la construction publié à la date des Présentes ;

PU = Prix Unitaire hors taxe à la date de signature des présentes ;

IT° = Intéressement hors taxe après indexation au jour du paiement de l'intéressement

SPC : Surface de Plancher Complémentaire

L'EPA PARIS-SACLAY s'obligera en contrepartie du paiement de l'intéressement par l'Acquéreur à en donner quittance aux termes d'un acte complémentaire reçu par notaire soussigné, et garantira à l'Acquéreur aux termes même dudit acte complémentaire la disponibilité de la constructibilité en cause et son affectation au Terrain dans le cadre d'un avenant au CCCT ou d'un nouveau cahier des charges de cession de terrain et conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme.

L'intéressement sera exigible dans les soixante-quinze (75) Jours Ouvrés de l'obtention par l'Acquéreur de tout autorisation d'urbanisme et la justification de son caractère définitif. A défaut de paiement dudit intéressement au plus tard au jour de son exigibilité, un intérêt de retard sera dû par l'Acquéreur de plein droit à l'EPA PARIS SACLAY, nonobstant toute mise en demeure, au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points (si le taux d'intérêt légal est de 1% par an, l'intérêt moratoire conventionnel s'élèvera alors à 4% par an), assis sur les sommes indûment retenues par l'Acquéreur.

L'Acte Complémentaire sera reçu à l'initiative de la partie la plus diligente et d'un commun accord entre les Parties.

Les frais de cet Acte Complémentaire seront supportés par l'Acquéreur.

L'Acquéreur fournira à l'EPA PARIS-SACLAY, au plus tard dans les DEUX (2) mois suivant le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT), une attestation du maître d'œuvre d'exécution du Programme de Construction, basée sur un récolement qu'il aura effectué *in situ*, indiquant les Surfaces de Plancher effectivement réalisées pour chacune des destinations du Programme de construction lors de l'achèvement des constructions.

L'EPA PARIS-SACLAY se réserve le droit de vérifier les Surfaces de Plancher par tout moyen dans les DEUX (2) mois de la réception de ce relevé, à ses frais.

L'Acquéreur autorisera l'EPA PARIS SACLAY ou son mandataire à entrer dans les lieux pour procéder au mesurage.

En cas de désaccord sur ce mesurage, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver un accord de bonne foi. Dans le cas où il résulterait une différence à la hausse entre la Surface de Plancher autorisée et la Surface de Plancher vérifiée, un permis de construire de régularisation devra être déposé par l'Acquéreur.

12. ACOMPTE

12.1. MONTANT DU VERSEMENT

L'Acquéreur et le Vendeur conviennent de fixer le montant de l'Acompte à la somme de [• •] **EUROS** ([• •] €), représentant dix pour cent (10 %) du montant du Prix de Base.

Le versement de l'Acompte au Vendeur par l'Acquéreur est effectué par l'intermédiaire des comptabilités du Notaire Soussigné et du Notaire Participant.

L'Acquéreur autorise le Notaire Soussigné à verser le montant de l'Acompte entre les mains de l'agent comptable du Vendeur.

12.2. NATURE DU VERSEMENT

Les fonds ci-dessus visés ne constituent pas des arrhes. En conséquence, les Parties renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code Civil.

12.3. INTERVENTION DE L'AGENT COMPTABLE DE L'EPA PARIS SACLAY

Aux Présentes intervient Madame [• •], agissant au nom et pour le compte de Monsieur Boris Renaison, Agent Comptable de l'Etablissement public Paris Saclay, ayant pouvoirs en vertu du mandat qui lui a été consenti le [• •], laquelle :

- Constate et reconnaît le paiement de la somme de [• •] versée ce jour par l'Acquéreur par les comptabilités du Notaire Soussigné et du Notaire Participant, correspondant à l'Acompte versé ci-dessus,
- Consent à l'Acquéreur bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

12.4. SORT DU VERSEMENT

Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix de Vente en cas de réalisation de la Vente promise ou sera restituée à l'Acquéreur en cas de réalisation de la Vente promise au moyen d'un financement bancaire total ;
- Elle sera restituée purement et simplement à l'Acquéreur dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives énoncées aux Présentes, sauf si la non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives est de la responsabilité de l'Acquéreur,

conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du code Civil, ou encore en cas de défaut du Vendeur.

- Elle restera acquise au Vendeur de plein droit à titre de pénalité forfaitaire et non réductible réparatrice de son préjudice, faute par l'Acquéreur d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais, toutes les Conditions Suspensives ayant été réalisées ou réputées telles, sans préjudice des stipulations prévues à l'article [••].

Il est convenu que la somme ci-dessus versée ne sera pas productive d'intérêts, quel que soit son sort.

13. ENGAGEMENT DE SOUMETTRE AU VENDEUR TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME JUSQU'A LA NON-CONTESTATION DE LA CONFORMITE

Afin de permettre au Vendeur de s'assurer que le Programme de Construction est bien réalisé conformément aux prescriptions en vigueur au sein de la zone d'aménagement concertée et conformément au CCCT, l'Acquéreur s'oblige, dès la Promesse de Vente et jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité visée par l'Article R.462-10 du Code de l'urbanisme, à soumettre au Vendeur, toute demande d'autorisation d'urbanisme, quand bien même cette demande n'aurait pas pour objet de modifier les surfaces de plancher du Programme de Construction.

Le projet complet du dossier de demande de l'autorisation d'urbanisme en cause devra être présenté au Vendeur au moins trente (30) Jours Calendaires avant son dépôt. Étant ici précisé que préalablement à ce délai de trente (30) Jours Calendaires, l'Acquéreur devra transmettre au Vendeur les esquisses, avant-projet sommaire et avant-projet détaillé, pour faciliter l'instruction du dossier de l'autorisation d'urbanisme en cause.

À compter de la transmission au Vendeur du projet complet de dossier de demande de l'autorisation d'urbanisme en cause, ce dernier disposera alors d'un délai de trente (30) Jours Calendaires, pour rendre son avis sur le dossier.

À l'issue de ce délai de trente (30) Jours Calendaires, le Vendeur rendra un avis favorable ou défavorable à l'Acquéreur, étant ici précisé :

- Qu'en l'absence de réponse du Vendeur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.
- Qu'en cas d'avis défavorable du Vendeur, dûment motivé, l'Acquéreur s'engage à communiquer à ce dernier, dans un délai maximum de trente (30) Jours Calendaires à compter de la réception de cet avis défavorable, un nouveau projet de dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme ; étant ici précisé que le Vendeur disposera alors d'un nouveau délai maximum de trente (30) Jours Calendaires, pour rendre un second avis.

À l'issue de ce second délai de trente (30) Jours Calendaires, le Vendeur rendra un avis favorable ou défavorable à l'Acquéreur, étant ici précisé :

- Qu'en l'absence de réponse du Vendeur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.
- Qu'en cas de nouvel avis défavorable, dûment motivé les Parties se rencontreront dans le délai maximal d'un (1) mois à compter de la notification de ce second avis défavorable, afin d'examiner ensemble les éléments à amender, à modifier ou à compléter, afin de parvenir à un dossier de demande d'autorisation qui puisse recevoir l'agrément du Vendeur.

En cas d'échec de cette procédure de concertation entre les Parties, la Promesse de Vente pourra, le cas échéant, être résiliée si bon semble au Vendeur.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, l'Acquéreur ne pourra recouvrer l'Acompte versé que s'il justifie que l'absence d'avis favorable délivré par l'EPA PARIS SACLAY ne lui est pas imputable.

14. CALENDRIER DE L'OPERATION

Le calendrier s'établit de la manière suivante, que l'Acquéreur s'oblige à respecter :

a/ Dépôt du Permis de Construire permettant la réalisation du Programme de Construction **au plus tard le [..]** ;

b/ Signature de l'Acte de Vente, dans un délai d'un (1) mois au plus tard suivant l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, **soit au plus tard le [..]** ;

c/ Démarrage des travaux (déclaration réglementaire d'ouverture de chantier – DOC) au plus tard dans un délai de deux (2) mois après la signature de l'Acte de Vente ;

d/ Engager les travaux du Programme de Construction dans les CINQ (5) mois après la signature de l'Acte de Vente ;

e/ Achèvement du Programme de Construction (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux – DAACT) au plus tard dans le délai de cinq (5) ans à compter de la signature de l'Acte de Vente, soit le [..].

La date à prendre en considération afin de déterminer l'achèvement de la construction est celle figurant à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, ci-après « Date d'achèvement des travaux ».

Toutefois, les délais prévus ci-dessus aux d/ e/ et f/pour les étapes du Calendrier seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure et/ou à des causes légitimes de suspension des délais, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle l'Acquéreur aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

15. PROROGATION EVENTUELLE DES DELAIS

15.1. CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAIS

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment d'inondation, incendie, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles qui ne serait pas du fait du chantier de l'Acquéreur ;
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode pandémique, et notamment celui lié à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode pandémique »
- les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, cataclysmes, incendies, accidents de chantier, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis ;
- les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui stipule que « *Sont considérées comme intempéries, les conditions*

atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche ;

- la grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute de l'Acquéreur ;
- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise sauf si cette défaillance résulte de la faute de l'Acquéreur ;
- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol qui ne seraient pas révélées par des rapports techniques connus à ce jour (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, découvertes archéologiques) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation# sans que cette cause ne puisse être excipée postérieurement à l'achèvement des fondations ;
- les fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ou les accidents de chantier, sauf si ces injonctions résultent de la faute de l'Acquéreur.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge de l'Acquéreur, et sera suffisamment rapportée par les attestations dressées par le maître d'œuvre en charge de la direction des travaux.

15.2. PENALITES DUES PAR L'ACQUEREUR

15.2.1. Principe

En cas de non-respect par l'Acquéreur du calendrier de l'opération tel qu'énoncé ci-dessus, le Vendeur mettra en demeure l'Acquéreur, par notification ou signification, de satisfaire à ses obligations.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur n'y satisferait pas dans un délai qui commencera à courir à compter de la réception de ladite mise en demeure, savoir :

- Dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés en ce qui concerne le dépôt du Permis de Construire ;
- Dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés en ce qui concerne le démarrage du chantier ; Ce délai de dix (10) Jours Ouvrés s'ajoute aux causes légitimes de suspension de délai ci-dessus énoncées.
- Dans un délai de trois (3) mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux. Ce délai de trois (3) mois s'ajoute aux causes légitimes de suspension de délai ci-dessus énoncées.

Des pénalités de retard seront alors dues et s'appliqueront dans chacun des quatre cas

suivants :

a) En cas de retard dans la date du Dépôt du Permis de Construire, sauf si celui-ci est imputable au Vendeur, une pénalité de 1/10.000ème du montant de la charge foncière Hors Taxe du Programme de construction par Jour Calendaire de retard sera due de plein droit au Vendeur ;

b) En cas de retard dans la date de Signature de l'Acte de Vente, sauf si celui-ci est imputable au Vendeur, ou dû au retard pris par la réalisation d'une condition suspensive, une pénalité de 1/10.000ème du montant de la charge foncière Hors Taxe du Programme de construction par Jour Calendaire de retard, sera due de plein droit au Vendeur ;

c) En cas de retard dans la date de démarrage des travaux une pénalité de 1/10.000ème du montant de la charge foncière Hors Taxe du Programme de construction par jour de retard sera due de plein droit au Vendeur. La date de démarrage des travaux sera celle figurant à la déclaration d'ouverture de chantier consécutif à la délivrance du permis de construire.

d) En cas de retard dans la Date d'Achèvement des travaux dans le délai défini au calendrier ci-dessus, sauf survenance d'une cause légitime de suspension de délai ou d'un cas de force majeure, une pénalité de 1/10.000ème du montant de la charge foncière Hors Taxe du Programme de construction sera due de plein droit au Vendeur.

Toutefois, si la Date d'Achèvement des Travaux est respectée, il ne sera dû aucune des pénalités ci-dessus, et celles qui auront déjà été payées seront remboursées par le Vendeur (hors délai de mise en demeure).

Par ailleurs, sauf pénalité expressément prévue par le CCCT et ses annexes, chaque manquement aux règles du CCCT et ses annexes sera sanctionné par une pénalité égale à la somme de 1/10.000ème du Prix de Vente hors taxe par Jour Calendaire de retard.

Cette pénalité journalière sera due à compter de l'envoi par le Vendeur d'un courrier par lettre recommandée avec accusé réception dans lequel il mettra en demeure l'Acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux (2) mois en ce qui concerne les manquements au cahier des charges de cession de terrain, et /ou ses annexes.

Le Vendeur se réserve, le cas échéant, la possibilité de faire valoir ses droits en justice s'il estimait son préjudice supérieur.

Etant ici précisé que lorsque le montant des indemnités dues aura atteint dix pour cent (10%) du Prix hors taxes, le Vendeur pourra prononcer la résolution de la Vente dans les conditions prévues ci-après.

Le montant global de cette pénalité ne pourra excéder 10/100ème (10%) du Prix Hors Taxes.

15.2.2. Garanties

De convention entre les Parties, à la garantie du paiement éventuel des pénalités ci-dessus, l'Acquéreur remettra le jour de la signature de l'Acte de vente, une garantie autonome à première demande (ci-après GAPD) délivrée par une banque notoirement solvable, française ou européenne, ou une Banque ayant une représentation juridique ou un établissement financier agréé en France, couvrant le montant des pénalités, strictement conforme au modèle ci-joint.

Les engagements du Garant résultant de cette garantie prendront effet au jour de la

signature de l'Acte de vente et prendront fin soit lorsque toutes les sommes couvertes par ladite garantie auront été intégralement réglées au Vendeur, soit dès lors qu'il aura été justifié au Vendeur par l'Acquéreur du respect des termes du cahier des charges, sans qu'il soit besoin d'obtenir du Vendeur la restitution de l'original de ladite garantie.

Cette GAPD garantira le versement au Promettant-Vendeur des pénalités.

La garantie devra être valable jusqu'au **[achèvement +3 mois • •]**.

Les frais financiers résultant de la constitution de la garantie seront supportés en totalité par l'Acquéreur.

Cette garantie couvrira le montant des pénalités appelé aux termes des Présentes et en application de l'annexe 4 du CCCT.

15.3. RESOLUTION DE LA VENTE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DU CCCT

15.3.1. Mise en œuvre de la résolution

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'Acquéreur par le CCCT et/ou du non-respect du calendrier de l'opération tel qu'énoncé à l'Article 13, et dans l'hypothèse où le montant global de la pénalité a atteint dix pour cent (10 %) du Prix Hors Taxes dans les conditions ci-dessus définies, le Vendeur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages intérêts et/ou résoudre la Vente, le cas échéant cumulativement.

Le Vendeur notifiera, par exploit d'huissier, sa décision.

Etant ici précisé que le Vendeur ne pourra mettre en œuvre sa faculté de résolution que tant que l'Acquéreur n'aura pas rempli son obligation de construire, obligation justifiée par la remise d'une copie de la déclaration d'achèvement des constructions.

Il est ici précisé que la DAACT devra être transmise au Vendeur à la date du dépôt de la déclaration en Mairie.

15.3.2. Conditions de la résolution

L'Acquéreur aura droit en contrepartie de la résolution, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au Prix de Vente, déduction faite de dix pour cent (10 %) du Prix de Vente au titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au Terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée. A défaut d'accord amiable, la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, par un expert désigné d'un commun accord. En cas de désaccord sur le choix de l'expert, celui-ci pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens, sur requête de la partie la plus diligente.

15.3.3. Frais de résolution

En cas de résolution de la Vente, tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur. S'il y a lieu de faire constater en référé l'application de la résolution de la Vente, l'affaire sera portée devant le référé du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens.

16. CONDITIONS SUSPENSIVES

16.1. PRECISIONS LIMINAIRES

L'ensemble des Conditions Suspensives stipulées sous le présent Article devront être réalisées au plus tard trente (30) Jours Calendaires avant la date prévisionnelle de signature de l'Acte de vente soit **au plus tard le [●●]**, sauf pour celles pour lesquelles un délai de réalisation aura été spécifiquement stipulé.

En cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions suspensives ci-dessous stipulées dans le délai imparti pour leur réalisation, (i) sauf éventuelle prorogation de ce délai dans les conditions ci-après prévues ou d'un commun accord entre les Parties et (ii) sauf pour la ou les Parties engagées sous le bénéfice des Conditions Suspensives défaillies à avoir renoncé à celles-ci dans le délai de réalisation, la Promesse sera caduque de plein droit et les Parties retrouveront leur liberté.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre, par tous moyens, la survenance des événements portés à sa connaissance emportant défaillance ou réalisation des Conditions Suspensives ci-après visées, et ce, dans les quinze (15) Jours Calendaires (hors mois d'août) de la date à laquelle la Partie concernée en aura eu connaissance.

Quant à la constatation de la défaillance éventuelle des Conditions Suspensives, il est convenu ce qui suit :

Toute renonciation à une Condition Suspensive défaillie par l'une des Parties devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre Partie ou par lettre remise contre récépissé à celle-ci au domicile ci-après élu, avant l'expiration du délai fixé pour la réalisation de la Vente, le cas échéant prorogé.

Faute pour l'une des Parties de prendre position quant à sa renonciation ou non au bénéfice d'une Condition Suspensive défaillie lui profitant, l'autre Partie pourra la mettre en demeure de lui faire part de sa décision d'y renoncer ou non, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Faute pour la Partie concernée de se prononcer dans les quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la mise en demeure qui lui aura été ainsi adressée, celle-ci sera réputée ne pas y avoir renoncé et la Promesse sera alors caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre.

16.2. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

16.2.1. Droit de préemption

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Vendeur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

En tant que de besoin, mandat est conféré au Notaire Soussigné à l'effet d'établir et de signer, le cas échéant, pour le compte du Vendeur la déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et

conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption. En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le Vendeur délié de toute obligation à l'égard de l'Acquéreur auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le Dépôt de Garantie ou la caution le cas échéant remise.

Observations étant ici faites :

- Que les Biens étant situés au sein du périmètre de l'OIN PARIS-SACLAY, leur aliénation par l'Aménageur n'est pas soumise au droit de préemption urbain en application des dispositions de l'article L.213-1 g) du Code de l'urbanisme ;
- Que par application des dispositions de l'article L.240-2 du Code de l'urbanisme, la présente mutation est exclue du champ d'application du droit de priorité prévu par l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme, celle-ci étant opérée en vue de réaliser une opération d'intérêt national visée par l'article R.102-3 du Code de l'urbanisme.

16.2.2. Obtention des autorisations administratives permettant la réalisation du Programme de Construction

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par l'Acquéreur d'un arrêté de Permis de Construire permettant la réalisation de son Programme de Construction, et sous la condition de l'expiration des délais de recours en annulation contre ce Permis de Construire et de retrait, de l'absence dans ces délais de tous recours en annulation, de déféré préfectoral, de demande de déféré préfectoral et de retrait au plus tard le [●●].

Pour que cette Condition Suspensive soit réputée réalisée, cette décision devra revêtir un caractère définitif au sens du Code de l'urbanisme, comme ne faisant l'objet d'aucun recours contentieux ou administratif (gracieux ou hiérarchique), d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune demande de déféré préfectoral, ni d'aucun retrait dans les délais légaux.

Concernant l'expiration du délai de recours en annulation contre le Permis de Construire obtenu et l'absence dans ce délai de tout recours gracieux hiérarchique ou contentieux en annulation, déféré préfectoral, demande de déféré préfectoral ou mesure de retrait, les Parties conviennent ce qui suit :

- L'Acquéreur s'oblige à procéder à l'affichage du Permis de Construire obtenu sur le terrain dans un délai maximum de quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la notification qui lui en sera faite.
- L'existence d'un recours résultera suffisamment de la notification faite à l'Acquéreur par l'auteur du recours conformément à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé que les délais de recours s'apprécieront selon les principes suivants :

- Pour le recours en annulation des tiers :

Du délai de deux mois commençant à courir à compter de l'accomplissement de l'affichage sur le terrain (article R 600-2 du Code de l'urbanisme) majoré du délai de quinze (15) jours pour la notification du recours par lettre recommandée avec accusé de réception visée par l'article R.600-1 Alinéa 2 du Code de l'urbanisme, et d'un délai complémentaire de dix (10) jours pour procéder au retrait de la lettre recommandée visée par ledit article.

- Pour le délai du contrôle de légalité :

Du délai de deux (2) mois commençant à courir à compter de la réception auprès de l'autorité préfectorale compétente de l'arrêté de Permis de Construire, majoré d'un délai de quinze (15) jours pour la notification par lettre recommandée avec accusé de réception visé par lettre recommandée avec accusé de réception visé par l'article R 600-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme et un délai de dix (10) jours pour le retrait du recommandé.

- Pour le retrait :

Du délai de trois mois à compter de la date de signature de l'arrêté.

En cas de refus ou de recours ou de retrait du Permis de Construire, l'Acquéreur devra procéder, par écrit, à la remise, au Vendeur, dans le délai de cinq (5) jours ouvrés de la copie de la réception de la notification (soit dudit refus, ou dudit recours ou dudit retrait).

Dans cette hypothèse cette condition suspensive ne se trouverait pas réalisée l'Acquéreur aura la faculté alternativement :

* soit de renoncer à la réitération de la Promesse, et de procéder au retrait de sa demande de Permis de Construire, sans aucune autre indemnité de part ni d'autre. Le Dépôt de Garantie étant alors restitué à l'Acquéreur.

* soit de bénéficier de plein droit d'une prorogation de la durée de validité de la Promesse pour une durée de six (6) mois supplémentaires, afin de permettre qu'à l'intérieur de ce délai la présente Condition Suspensive elle-même prorogée du même délai se trouve réalisée. Dans cette hypothèse, les délais stipulés aux Présentes, et ayant une réalisation postérieure à l'Acte de Vente seront prorogés d'autant.

L'option ainsi réalisée par l'Acquéreur devra être portée à connaissance du Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze (15) Jours Calendaires à compter de la date sus-énoncée.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne porterait pas sa décision à la connaissance du Vendeur dans le délai sus-énoncé, la Promesse sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, le dépôt de garantie étant alors restitué à l'Acquéreur.

Si à la fin de ce délai de six (6) mois supplémentaires, la présente Condition Suspensive ne se trouvait toujours pas réalisée, la présente Promesse sera caduque et privée de tout effet.

Dans le cas où l'Acquéreur décidait d'user de la faculté de demander la prorogation de la Promesse pour une durée de six (6) mois supplémentaires, il s'engage expressément, savoir :

1°) En cas de refus de Permis de Construire : à déposer un nouveau dossier de Permis de Construire, tenant compte des motifs du refus, devra être effectué dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la notification dudit refus. Dans l'hypothèse où le refus aurait pour origine un dossier incomplet, l'Acquéreur s'engage à déposer un nouveau dossier complété des pièces manquantes nécessaires à l'instruction définitive du dossier de Permis de Construire devra être déposé dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification dudit refus.

2°) En cas de recours ou de retrait à l'encontre du Permis de Construire : (i) à poursuivre la réalisation de l'opération envisagée, soit (i) en négociant le retrait du recours, soit (ii) en faisant son affaire personnelle de ce recours, sans recours contre le Vendeur, soit (iii) de procéder au dépôt, soit d'une nouvelle demande de Permis de Construire, soit d'une

demande de Permis de Construire modificatif, prenant en compte les demandes formulées dans le recours pour permettre la poursuite de l'opération.

Dans cette dernière hypothèse (iii), la Condition Suspensive sera considérée comme réalisée à l'expiration du délai de retrait à l'encontre, soit du nouveau Permis de Construire, soit du permis de construire modificatif s'il n'a pas fait l'objet d'un recours des tiers, d'un déferé du Préfet ni d'aucune demande de déferé préfectoral ou d'un recours gracieux ou contentieux ou d'un retrait.

16.3. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR POURRA RENONCER

16.3.1. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le Vendeur produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

17. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE DES BIENS

Les conditions générales de la Vente seront les suivantes :

17.1. GARANTIE D'ÉVICTION

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 et suivants du Code civil.

A ce sujet, le Vendeur déclarera aux termes de l'Acte de Vente :

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits Biens ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur les Biens dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

17.2. ÉTAT DES BIENS

L'Acquéreur sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des Présentes, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, et sans aucune garantie de la part du Vendeur pour raison d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, de mitoyenneté, de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le Terrain, ou en raison de vices apparents ou cachés dont ils pourraient être affectés, de carrières, de poche de gypse, de toute pollution du sol ou sous-sol du Terrain ou du respect de toute réglementation relative à l'environnement ou en raison de la présence de termites et autres insectes xylophages, sauf les dispositions des clauses particulières ou sauf les garanties ou engagements particuliers du Vendeur énoncées aux Présentes.

17.3. MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

Le Terrain sera mis à la disposition de l'Acquéreur au Jour de la Signature de l'Acte de Vente, dans les conditions prévues au CCCT et ses annexes.

17.4. CONTENANCE DU TERRAIN

Le Vendeur ne confère à l'Acquéreur aucune garantie de contenance du Terrain, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

Le Vendeur précise qu'un bornage fixant les limites et la contenance du Terrain sera effectué par un Géomètre-Expert préalablement à la signature de l'Acte de Vente à ses frais.

Dans cette attente le Vendeur déclare avoir fait réaliser des plans d'emprise et de cession du Terrain établi par le Cabinet Foncier Expert susnommé.

Une copie de ce plan demeure annexée ci-avant (annexe n°[●●]).

Étant ici précisé que le géomètre se rendra sur le Terrain en vue de déposer matériellement les bornes, dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la demande écrite par l'Acquéreur au Vendeur en vue du démarrage du chantier.

L'Acquéreur sera subrogé dans les droits du Vendeur vis-à-vis du géomètre-expert qui aura établi le plan de bornage.

17.5. SERVITUDES

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, toutes servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, des titres antérieurs et états hypothécaires, de la loi, du PLU, et documents organiques de la ZAC, du CCCT et de ses annexes, pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur.

A ce sujet le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucune servitude autre que celles éventuellement indiquée à la Promesse, en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des règlements administratifs ou autres, des documents organiques et d'urbanisme applicable dans la ZAC, et notamment du projet de CCCT et de ses annexes, ou des titres de propriété antérieurs,
- qu'il n'existe pas de servitude légale, administrative, conventionnelle et judiciaire grevant le Terrain pouvant empêcher la réalisation du Programme de Construction, autres que celles le cas échéant indiqués aux Présentes,
- que le Terrain ne fait l'objet d'aucun cahier des charges, à l'exception du CCCT, et n'est intégré dans le périmètre ni d'une Association Syndicale Libre ni d'une Association Foncière Urbaine Libre, ni d'une quelconque Association de propriétaires.
- que le Terrain ne fait l'objet d'aucune servitude au profit d'un fournisseur de fluide, notamment d'une convention d'implantation de transformateur au profit d'Electricité De France, à l'exception de ce qui est le cas échéant indiqué dans la Promesse.

Le Vendeur s'oblige à compter des présentes et jusqu'au jour de la signature de l'Acte de Vente à ne personnellement créer, conférer ou laisser conférer aucune servitude sur le Terrain, autres que celles le cas échéant d'ores et déjà énumérées aux Présentes, et autres que celles pour lesquelles il obtiendrait le cas échéant un accord de l'Acquéreur entre la Promesse et la Vente.

Les Parties sont convenues que dans l'hypothèse de la découverte de servitudes, celles-ci devront être cernées par un géomètre mandaté par le Vendeur, à ses frais exclusifs, et ce préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

Etant ici précisé que conformément à l'annexe 1 du projet de C.C.C.T., l'Acquéreur accepte que le Terrain soit grevé de toute servitude résultant des documents organiques de la ZAC ou qu'implique la réalisation de son Programme de Construction ou la réalisation des programmes avoisinants.

17.6. IMPOTS ET CHARGES

L'Acquéreur acquittera à compter de la date de l'Acte de Vente les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis au titre de la période postérieure à cette date ; étant entendu que tous les impôts, taxes, contributions et charges au titre de la période antérieure à cette date resteront à la charge du Vendeur.

L'Acquéreur sera par ailleurs seul redevable de toutes taxes liées à son Programme de Construction.

17.7. FRAIS

Les frais, droits et émoluments des Présentes, de la Vente et de ses suites seront à la charge de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

18. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

18.1. RESPECT DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN

L'Acquéreur s'engagera dans l'Acte de Vente à respecter l'ensemble des charges et conditions contenues dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes, ainsi que les charges et conditions des avenants au CCCT qui seront le cas échéant établis.

En cas de non-respect du CCCT et de ses avenants éventuellement établis, les sanctions prévues dans le cadre du CCCT et desdits avenants s'appliqueront à l'encontre de l'Acquéreur.

Il est ici observé qu'il sera notamment prévu aux termes du CCCT et de ses éventuels avenants des pénalités qui viendront sanctionner son non-respect par l'Acquéreur ainsi qu'une résolution de l'acte de vente dans les conditions prévues aux termes du projet de CCCT.

Une copie du projet du CCCT avec ses annexes a été transmise dès avant ce jour par le Vendeur à l'Acquéreur.

18.2. GARANTIES DE PENALITES DU CCCT

A la garantie du paiement éventuel des pénalités prévues aux termes du Cahier des Charges de Cession de Terrain, l'Acquéreur remettra le jour de la signature de l'Acte de Vente, un séquestre ou une garantie autonome de paiement à première demande établie par un établissement bancaire de premier rang, notoirement solvable ayant son siège en Union Européenne, couvrant deux pour cent (2%) de la Charge Foncière hors taxes, hors droits et hors frais exprimé dans l'Acte de Vente.

Les engagements du garant résultant de cette garantie prendront effet au jour de la signature de l'Acte de Vente et prendront fin lorsque toutes les sommes couvertes par ladite garantie auront été intégralement réglées à l'EPA PARIS SACLAY, sans qu'il soit besoin d'obtenir de ce dernier la restitution de l'original de ladite garantie.

Les frais financiers résultant de la constitution de la garantie seront supportés en totalité par l'Acquéreur.

18.3. DROIT D'USAGE

Le PROMETTANT attribuera également au BENEFICIAIRE pour le développement de son programme de construction, [] droits d'usage de stationnement dans le parc de stationnement, qui sera réalisé par le PROMETTANT dans le lot [] du permis d'aménager en date du []. Il s'agira de droits d'usage foisonnés « [] ».

Le PROMETTANT déclare avoir obtenu un permis de construire le [], sous le numéro [], portant sur les lots [] et [], délivré par la mairie de [], autorisant [] dont une copie figure dans le DOSSIER D'INFORMATION. Ledit permis de construire a été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de [] procès-verbaux de constat d'affichage établis par [] en date des [], dont une copie figure dans le DOSSIER D'INFORMATIONS. // Le PROMETTANT déposera un permis de construire le [], portant sur les lots [] et [], délivré par la mairie de [], autorisant [] dont une copie figure dans le DOSSIER D'INFORMATION.

Le VENDEUR déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la ville de [] en date du [], dont une copie figure dans le DOSSIER D'INFORMATIONS.

Les droits d'usage sont définis dans le Règlement du Parking (Lot []) demeuré **ci-annexé**.

Ces conditions d'usage devront être impérativement rappelées dans tout contrat de vente ou de location consenti par le BENEFICIAIRE sur le BIEN et le règlement devra être annexé à tout acte de vente ou de location emportant transfert de propriété ou de jouissance du droit d'usage.

Le PROMETTANT mettra les droits d'usage à disposition du BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, prévisionnellement le [], date prévisible de l'achèvement du parking, sauf cause légitime de suspension du délai de livraison ou cas de force majeure ci-dessous listées.

L'ACQUEREUR assumera à compter de la date de livraison, l'ensemble des charges et obligations liées à ces droits d'usage telles qu'elles résultent du Règlement de Parking.

En tout état de cause, le PROMETTANT s'engage à achever et à mettre à disposition du BENEFICIAIRE le parking au plus tard pour le jour de la livraison du programme immobilier réalisé par le BENEFICIAIRE sur le BIEN, prévue au plus tard le [], à concurrence des [] droits d'usage convenus.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

[]

S'il survenait une cause légitime de suspension du délai de livraison ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives.

Il est ici précisé qu'il ne sera dû aucune indemnité au BENEFICIAIRE, en cas d'achèvement anticipé des constructions des [••] qu'il réalise, pour la période antérieure au [••].

A défaut de livraison par le PROMETTANT au plus tard le [••], le Vendeur sera redevable de plein droit envers l'Acquéreur d'une pénalité de retard calculée par jour calendaire de retard, tout jour commencé étant dû en entier :

[••]

Cette indemnité forfaitaire et libératoire sera plafonnée à trois pour cent (3%) du prix de vente Hors Taxes et s'imputera de plein droit sur la fraction du prix stipulée payable à la livraison.

Il est cependant prévu, qu'en cas de retard dans la livraison des droits d'usage, et qu'importe les éventuelles causes légitimes de suspension de délai, le PROMETTANT s'engage à mettre à disposition, dans un rayon de [••] des Biens, une parcelle sur laquelle l'AMENAGEUR aura réalisé un parking aérien permettant le stationnement de [••] véhicules dans des modalités de fonctionnement, notamment en termes de foisonnement, conforme aux dispositions du Règlement du Parking. Cette mise à disposition emporte franchise de pénalités de retard pour une période de VINGT QUATRE (24) mois à compter de la réception de l'immeuble à édifier par l'ACQUEREUR.

19. CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

19.1. ETAT ENVIRONNEMENTAL – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

19.1.1. Rappel des textes

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil

des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

19.1.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare que le Terrain [●●]

(Annexe n°6. **CONSULTATION SIS**)

Le Vendeur déclare qu'il a par ailleurs :

I/ consulté les bases de données Géorisques « Information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) » et « Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) » à l'adresse du Terrain et à proximité immédiate.

- **Sur le Terrain :**

Il est ressorti de la consultation de la base de données « Information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) » [●●].

Il est ressorti de la consultation de la base de données « Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) » [●●].

- **A proximité du Terrain :**

Il résulte de la consultation de la base de données « Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) » l'existence de fiches à proximité du Terrain, savoir :

- [●●]

Une copie de l'ensemble de ces fiches provenant des bases de données Géorisques est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

(Annexe n°7. **CONSULTATION DES BASES DE DONNEES GEORISQUES**)

19.2. ETAT ENVIRONNEMENTAL — INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

19.2.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée au 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 »

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des Présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

19.2.2. Investigations du Vendeur

Pour se conformer aux dispositions impératives de l'article L.514-20 du code de l'environnement ci-dessus relatées, le Vendeur a transmis à l'Acquéreur les informations que ses diligences lui ont permis de recueillir concernant l'exploitation dans le passé, sur l'emprise foncière des Biens, d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

A cet égard, le Vendeur déclare avoir :

- (i) Consulté la base des installations classées du site Géorisques

[● ●]

(Annexe n°8. **BASE DES INSTALLATIONS CLASSEES GEORISQUES**)

- (i) Consulté sur le site de la Préfecture des Yvelines, la liste des ICPE mise à jour le [● ●], [● ●].

19.2.3. Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare :

- [● ●].

19.2.4. Convention des Parties

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu du Vendeur les informations prévues par les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement.

Il déclare parfaitement connaître la situation du Terrain au regard de la réglementation relative aux ICPE, et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

19.3. ETAT ENVIRONNEMENTAL – DECHETS

19.3.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de*

manière permanente [...] ».

Il résulte des termes de l'article ci-dessus visé, que lorsque les terres sont 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 une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement). En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à 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, conformément aux dispositions du présent chapitre*
Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

19.3.2. Etudes réalisées

- EQRS et plan de gestion secteur Nexter Est, IDDEA, mars 2017

« Les investigations ont consisté en la réalisation de :

- *79 sondages de sols à la GEOPROBE entre 4 et 6 m de profondeur du 12/12/2016 au 22/12/2016 ;*
- *4 prélèvements d'eaux souterraines le 23/12/2016 sur 4 piézomètres existants ;*
- *22 prélèvements pour analyses amiantes et HAP des dalles de béton et des surfaces bitumineuses du site.*

Les sondages ont été implantés selon un maillage de 30x30 m comprenant les sondages réalisés par SOCOTEC en 2007. »

« Les analyses multicritères (ou bilan coûts / avantages) réalisées mettent en évidence que les solutions qui offrent le meilleur compromis et les plus faibles contraintes ont été retenues, soient :

- *Pour les solutions de gestion liées à la maîtrise de la source : excavation et évacuation des sources concentrées de pollution en filière spécifique ;*
- *Pour les solutions de gestion liées aux bâtis de plain-pied : le vide sanitaire dallé en fond et ventilé mécaniquement. Cette solution de gestion permettra de réduire les zones incompatibles avec l'implantation de bâtiments.*

Concernant la mise en compatibilité sanitaire du site avec le projet d'aménagement, un apport d'un minimum de 30 cm de terre saine sans décapage des espaces verts a été pris en compte. »

Par ailleurs, le Vendeur informe l'Acquéreur qu'une dépollution pour un usage industriel a eu lieu sur le terrain GIAT en 2018 et qu'en conséquence de nouveaux diagnostics et relevés seront à réaliser.

19.3.2.1. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur garantit à l'Acquéreur une dépollution pour une mise en compatibilité avec un usage [●●].

Toutefois, l'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que la compatibilité des terrains avec les usages [] nécessite des mesures constructives et des restrictions d'usage usuelles, notamment « *vide sanitaire dallé en fond et ventilé mécaniquement* » ou « *un apport d'un minimum de 30 cm de terre saine sans décapage des espaces verts a été pris en compte* » (étude IDDEA, mars 2017). Celles-ci seront alors reprises dans les actes notariés conclus avec l'Acquéreur du terrain afin d'en garder la mémoire.

Il est par ailleurs rappelé que le Vendeur a transmis à l'Acquéreur une étude de sol le [] comprenant :

- []
- [].

Cette étude conclut : []

Cette étude décrit donc la nécessité de [], actions qui seront mise en œuvre et prise en charge par le Vendeur.

Une copie de cette étude figure au Dossier d'Information.

En suite de cette étude, le Vendeur déclare avoir procédé aux travaux de mise en compatibilité sanitaire du Terrain avec l'usage auquel ce dernier est destiné, les mesures constructives décrites et restrictions d'usages usuelles restant à la charge de l'Acquéreur.

Figure au Dossier d'Informations, une note de synthèse de recollement en fin de travaux, établie par la société [], en date [], dont l'Acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance.

19.3.3. Convention des Parties sur l'état de pollution des Biens

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance et compris l'ensemble des études de pollution du sous-sol transmises par le Vendeur.

L'Acquéreur déclarera aux termes de l'Acte de Vente faire son affaire personnelle de la situation des sols et du sous-sol tels qu'ils ont été décrits dans les études transmises. En particulier, l'Acquéreur comprend et accepte les mesures constructives prescrites nécessaires à la compatibilité du terrain : [] rappelées dans l'annexe [].

Dans le cadre de la réalisation de ces mesures, l'Acquéreur pourra réaliser des études de pollution du sous-sol complémentaires pendant la durée de validité des Présentes, dont les sondages devront débuter au plus tard le [] 2024.

Ces études devront évaluer dans le cadre d'un plan de gestion et d'une analyse des risques résiduels une étude multicritères des solutions envisageables, dont obligatoirement l'évaluation d'une solution de gestion des sols sur site. L'Acquéreur transmettra cette étude au Vendeur qui aura [] Jours calendaires pour la valider ou demander des compléments.

Si une pollution du sous-sol, incompatible sanitairesment avec le projet de construction de l'Acquéreur, venait à être confirmée lors de cette étude et que la seule solution pertinente soit son évacuation, les surcoûts de remise en état du Terrain, seraient alors répartis comme suit :

- De 0 à 100 000 € HT, prise en charge du surcoût de dépollution par l'Acquéreur ;
- De 100 000 à 300 000 € HT, prise en charge du surcoût de dépollution par le Vendeur ;

Si la solution retenue implique un traitement sur site, après expertise et validation des modalités déterminées par les études de l'Acquéreur, le Vendeur participera à ce traitement selon les mêmes modalités et montants plafonds que décrits ci-dessus.

- Au-delà de 300 000 € HT de surcoûts de dépollution, les Parties conviennent de se rencontrer, sous un délai de deux (2) mois maximum à compter de la réception des études complémentaires transmises par l'Acquéreur au Vendeur, pour trouver une issue favorable à la réalisation du Programme de Construction et pour convenir de la suite à donner aux Présentes.

Le surcoût de dépollution est défini comme la différence entre :

- un coût d'élimination des terres polluées sanitaires incompatibles avec le projet de construction en installation de stockage de déchets inertes,
- et un coût de traitement ou d'élimination de ces mêmes terres vers un autre type d'installation de stockage de déchets (installation de stockage de déchets non dangereux, biocentre installation de stockage de déchets dangereux, centre d'incinération).

Ne sont pas comptabilisés dans le surcoût de dépollution les terres pour lesquelles seuls des éléments sur lixiviats auraient été analysés à des concentrations supérieures aux seuils fixés dans l'arrêté du 12/12/2014 (relatif aux conditions d'admission des déchets inertes).

Le surcoût de dépollution sera calculé selon les prix unitaires d'élimination ci-après fixés :

- 18 € HT/t en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- 80 € HT/t en biocentre ou en installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) transport inclus et TGAP inclus ;
- 150 € HT/t en installation de stockage de déchets dangereux (ISDD), transport inclus et TGAP inclus ;
- 150 € HT/t en centre d'incinération transport inclus et TGAP inclus

Concernant l'exécution des éliminations de terres polluées sanitaires incompatibles avec le projet de construction de l'Acquéreur qui seraient découvertes lors de l'étude complémentaire menée par l'Acquéreur, les Parties conviennent ce qui suit :

- Les travaux de terrassements et élimination de ces terres polluées sanitaires incompatibles avec le projet de construction de l'Acquéreur seront réalisés par l'Acquéreur dans le cadre de la réalisation de ses travaux ;
- Les travaux seront suivis par un Expert dans le domaine des sites et sols pollués, proposé par l'Acquéreur au Vendeur a minima 15 jours ouvrés avant commencement des travaux de terrassements et élimination ou traitement.

L'Expert aura pour missions de s'assurer que les mesures de dépollution requises :

- ont bien été exécutées pour permettre la compatibilité de l'état de pollution du sous-sol, d'un point de vue sanitaire, avec le projet de construction de l'Acquéreur ;
- ont été réalisées de façon à trier sur site, les terres dont le coût d'élimination ou de traitement sera à la charge de l'Acquéreur, des terres polluées, incompatibles sanitaires avec le projet au regard du plan de gestion, dont le surcoût d'élimination ou de traitement sera à la charge du Vendeur dans la limite de prise en charge définie ci-avant.

Ces informations relatives au tri (localisation et contamination de la maille terrassée, quantité de terres éliminées ou traitée par maille et par jour, ...) devront être consignées par l'Expert dans un journal quotidien de suivi de chantier lors des terrassements, et inscrites dans un dossier de récolement des travaux de dépollution.

L'Expert devra assister aux opérations de dépollution, notamment d'excavation des terres polluées, ainsi qu'à la réception des fonds et flancs de fouilles des zones dépolluées de l'opération.

L'Expert statuera en dernier ressort sur tous litiges concernant la nature ou l'étendue des mesures de dépollution à effectuer.

La responsabilité de l'Acquéreur quant au respect de la compatibilité sanitaire de l'état de pollution du sous-sol avec ce nouveau projet ou ces nouveaux usages sera pleine et entière.

Modalités de remboursement du surcoût des mesures de dépollution

L'appel du remboursement du surcoût de dépollution devra être notifié au Vendeur par l'Acquéreur au plus tard dans les 120 jours suivant les éliminations de terres polluées.

Le remboursement du surcoût de dépollution sera opéré dans un délai de soixante (60) Jours, selon les prix unitaires d'élimination ci-avant fixés, et suivant la production, par l'Acquéreur :

- des factures, acquittées par l'Acquéreur, du traitement ou de l'élimination des terres impactées dont le surcoût est à la charge du Vendeur,
 - des bons de pesée, bordereaux de dépôt ou bordereaux de suivi de déchets dûment complétés : devront être inscrites sur ces documents a minima les informations fixées dans l'arrêté du 31 mai 2021 (fixant le contenu des registres déchets, terres excavées et sédiments - articles 2 et 7), le décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020,
 - du dossier de récolement des travaux de dépollution rédigé par l'Expert ci-dessus mentionné, indiquant la quantité de terres éliminées du site et la clé de répartition de ces terres vers les différentes installations de stockage de déchets ;
 - de la facture de l'Acquéreur à l'attention du Vendeur, du montant de surcoût à la charge du Vendeur.
- Il est rappelé que le surcoût de dépollution est pris en charge : De 0 à 100 000 € HT par l'Acquéreur ;
- De 100 000 € à 300 000 € HT par le Vendeur.

19.4. CONFORTATION DES SOLS ET FONDATIONS SPECIALES

19.4.1. Autorisation donnée par le Vendeur

Le Vendeur autorise l'Acquéreur à faire réaliser d'ores-et-déjà sur le Terrain toutes études de sols, sondage (etc...), à ses frais et sous son entière responsabilité, susceptible de le renseigner sur la nécessité éventuelle de fondations spéciales ou encore au titre de la réalisation de toute étude environnementale.

A cet effet, l'Acquéreur bénéficiera d'un accès au terrain, pour lui-même ou ses représentants et les entreprises mandatées par lui sous réserve d'en faire la demande par écrit auprès du Vendeur au moins cinq jours ouvrés à l'avance. Tout refus du Vendeur sera dûment justifié au regard d'éventuelles difficultés opérationnelles.

Ces études se feront sous la responsabilité de l'Acquéreur, lequel le reconnaît et fera son affaire personnelle de toutes éventuelles conséquences.

Dans le cas où l'Acte de Vente ne serait pas signé, l'Acquéreur s'engage à remettre le Terrain dans son état initial, sauf si le Vendeur l'en dispense expressément.

19.4.2. Convention des Parties

En application des dispositions du projet de CCCT l'Acquéreur assurera, sous sa responsabilité, toutes les réalisations techniques sur les Biens, notamment celles relatives à la confortation des sols, des éventuelles contraintes constructives ou le recours à des fondations spéciales ou aménagements nécessaires, quelle que soit leur nature, sans préjudice des dispositions ci-après.

Dans le cas où l'Acte de Vente ne serait pas signé, l'Acquéreur s'engage à remettre le Terrain dans son état initial, sauf si le Vendeur l'en dispense expressément.

La réalisation de l'étude de sol de type [• • •] dans l'emprise des parcelles objet des

Présentes est à la charge de l'Acquéreur.

L'Acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de l'étude de type [] susvisée et des conclusions de cette dernière ;
- vouloir faire son affaire personnelle de la situation des Biens au regard des éventuelles contraintes géotechniques applicables au Terrain tant sur le plan matériel que financier sans recours contre le Vendeur.

19.5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PYROTECHNIE (DECRET N°76-225 DU 4 MARS 1976, MODIFIE ET COMPLETE PAR LE DECRET N°2010-1261 DU 22 OCTOBRE 2010)

19.5.1. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur a missionné l'entreprise [] comme Chargé de Sécurité Pyrotechnique et missionné l'entreprise [] pour la dépollution du terrain.

L'Etude de Sécurité Pyrotechnique, procédure réglementaire obligatoire préalable aux travaux de dépollution, menée par [] a reçu les avis favorables de la DIRRECTE et de l'IPE le [].

Suite à ces procédures d'approbation, elle a été transmise à la préfecture des Yvelines et au service de la sureté civile afin de convenir communément du mode opératoire des travaux de dépollution pyrotechnique, de la sureté du dispositif et de la validation des enjeux et objectifs sécuritaires.

Ceux-ci ont validé le mode opératoire en séance le [].

Le chantier a démarré le [].

Figure au Dossier d'Information une attestation de dépollution pyrotechnique établie par la société [] dont le siège est à [], en date du [], ci-dessous littéralement rapportée par extraits :

« [] »

L'Acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance de cette attestation.

Il est ici rappelé à l'Acquéreur que la production de ces rapports ne le dispense pas, dans le cadre de son chantier, de prendre toutes mesures nécessaires en vue de la détection d'engins ou vestiges de guerre.

19.5.2. Convention des Parties

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de la législation applicable en la matière et des conséquences liées à l'éventuelle présence d'engins ou vestiges de guerre dans les Biens.

En cas de découverte fortuite d'engin pyrotechnique, lors des travaux menés par l'Acquéreur ou par toute entreprise mandatée pour la réalisation des travaux de l'Acquéreur, y compris les entreprises sous-traitantes, l'Acquéreur s'engage à mettre en sécurité l'engin pyrotechnique découvert, et à contacter sans délai le Service Interministériel de Défense et de Protection Civile de la Préfecture de l'Essonne, pour intervention du centre de déminage de Versailles.

Dans tous les cas, l'Acquéreur reconnaît avoir une obligation de gestion de la sécurité la sécurité pyrotechnique sur le Terrain.

19.6. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

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

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

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

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

Le Vendeur déclare que les Biens sont situés dans une commune :

- [●●]

En conséquence, le Vendeur a fait établir le [●●], l'état des risques, ci-annexé, prescrit par les dispositions de l'article R 125-26 du Code de l'environnement.

(Annexe n°9. **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**)

Il résulte dudit état des risques et pollutions que :

- [●●].

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance desdits documents tant par la lecture qu'il en a fait que par les explications qui lui ont été fournies par le notaire soussigné.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Vendeur déclare que les Biens n'ont pas subis de sinistre susceptible, de donner 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes

dispositions.

19.7. URBANISME

Le dossier d'urbanisme figurant dans le Dossier d'Informations comprend :

- Un extrait de plan cadastral
- Un modèle 1
- Une demande de renseignements sur les anciennes carrières
- Un certificat d'urbanisme en date du [• •]
- Un extrait du règlement de la zone [• •] du PLU de VERSAILLES

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever les Biens et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

19.8. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES — AVERTISSEMENT

19.8.1. Rappel des textes

L'article 552 du Code civil dispose :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police ».

Toutefois, les dispositions de l'article 13-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que *« s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002,
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la

prescription acquisitive.

19.8.2. Archéologie préventive

L'Acquéreur est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

19.8.2.1. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'à la suite de la saisine adressée par ses soins en [..], la Direction Régionale des Affaires Culturelles « DRAC » a par courrier en date du [..], décidé de prescrire de diagnostic d'archéologie préventive sur les parcelles objet des Présentes, suite à un arrêté préfectoral numéro [..] du [..].

Toutefois, aux termes d'un arrêté numéro [..] daté du [..], le précédent arrêté portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive a été abrogé.

Une copie de la documentation figure dans le Dossier d'Informations.

19.8.2.2. Convention des Parties

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de la situation archéologique des Biens et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de l'article R 523-20 du Code du patrimoine issu du décret n°2011-574 du 24 mai 2011, desquelles il résulte qu'aucune prescription supplémentaire ne pourra être imposée lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de son Programme de Construction.

20. COMITE DE SUIVI

Il est constitué entre les Parties un Comité de suivi qui aura pour vocation, à compter de la signature des Présentes et jusqu'à l'Achèvement du Programme de Construction, d'être le lieu de concertation entre le Vendeur et l'Acquéreur, dans l'intérêt de la bonne fin de l'opération.

La date d'achèvement du Programme de Construction s'entendant comme celle figurant dans la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

Le Comité de suivi se réunira chaque fois que de besoin, sur simple demande de l'Acquéreur ou du Vendeur.

Chacune des réunions du Comité de suivi pourra donner lieu à l'établissement d'un compte rendu établi en séance d'un commun accord et signé par les Parties, qui fera mention :

- des informations communiquées par chacune des Parties,
- des éventuelles observations de lu Vendeur, et des réponses apportées par l'Acquéreur,
- des points d'accord des Parties et éventuellement des perspectives d'évolution devant faire l'objet d'une nouvelle concertation.

Les échanges intervenus dans le cadre du Comité de suivi ne pourront en aucune façon être interprétés comme valant novation quelconque aux stipulations des Présentes.

Le Comité de suivi aura également pour rôle d'être le lieu d'échange d'informations et de concertation entre le Vendeur et l'Acquéreur, pour le suivi notamment du respect des engagements pris par l'Acquéreur aux Présentes.

21. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE DES BIENS

21.1. FORMATION DE LA VENTE

La réalisation de la Promesse ne pourra avoir lieu que par la signature de l'Acte de Vente.

Les Parties conviennent expressément, par dérogation aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, de subordonner la formation et l'existence entre elles du contrat de Vente des Biens à la signature de l'Acte de Vente en la forme authentique, accompagnée du paiement de du Prix entre les mains du Vendeur et du versement des Frais entre les mains du Notaire rédacteur, à titre de formalité essentielle.

En conséquence, la Vente ne sera formée qu'aux termes de l'Acte de Vente, nonobstant les consentements échangés dans le cadre de la présente Promesse synallagmatique de vente, qui contient promesses réciproques de vendre et d'acquérir et accord des Parties sur la chose et sur le prix et quelle que soit la date de réalisation des Conditions suspensives, les Parties renonçant en outre à l'application des dispositions de l'article 1179 du Code civil.

L'Acte de Vente sera reçu par le Notaire Participant.

21.2. DELAI DE SIGNATURE — CONSTATATION AMIABLE

Le Vendeur et l'Acquéreur s'obligent à signer l'Acte de Vente dans les quinze (15) Jours Calendaires suivant la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives.

En tout état de cause, l'Acte de Vente devra être signé **au plus tard le [• •]**, sauf prorogation visée aux Présentes.

Toutefois si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du Notaire Soussigné, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit Jours Calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire Participant recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) Jours Calendaires.

21.3. MISE EN DEMEURE

Dans les cas où l'Acte de Vente constatant la formation du contrat de vente ne serait pas signé dans le délai de signature ci-dessus, la Partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître, à l'effet de signer l'Acte de Vente :

- en l'étude du notaire du Vendeur, en cas de sommation par le Vendeur,
- en l'étude du notaire de l'Acquéreur en cas de sommation par l'Acquéreur.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.

A la date indiquée, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte de Vente qui sera reçue par le notaire soussigné, l'Acquéreur ayant au préalable versé le Prix de Vente et consigné les Frais ;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire chez lequel la sommation aura été faite, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du Vendeur ou de l'Acquéreur.

Dans l'hypothèse où l'Acte de vente ne serait pas signé au jour et heures fixés pour la comparution en l'étude du Notaire Soussigné ou du Notaire Participant, la Promesse sera caduque de plein droit, sauf l'effet des stipulations ci-avant concernant le Dépôt de Garantie et ci-après concernant la clause Pénale, éventuellement dû à l'une des Parties en raison de l'inexécution des obligations de l'autre Partie, les Parties renonçant expressément aux dispositions prévues à l'article 1221 du Code civil.

Chacune des Parties, à défaut de pouvoir invoquer la défaillance de l'une ou l'autre des Conditions suspensives stipulées à son profit, répondra envers l'autre de l'inexécution éventuelle des engagements qu'elle a souscrits aux termes de la Promesse, A cet égard, il est convenu :

En cas de défaut du Vendeur, l'Acquéreur fera constater que la vente des Biens n'est pas réalisée dans le délai de signature ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Vendeur dans le procès-verbal.

Du fait de cette constatation la Promesse sera caduque de plein droit. L'Acquéreur reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son choix de réclamer une juste indemnisation et obtiendra la restitution du Dépôt de Garantie.

Dans ce cas, le Vendeur sera redevable envers l'Acquéreur à titre d'indemnisation forfaitaire du montant de clause pénale ci-après prévue et le Dépôt de Garantie sera restitué à l'Acquéreur dans un délai de huit (8) Jours Calendaires à compter de la demande qui en sera faite par l'Acquéreur ou son notaire.

En cas de défaut de l'Acquéreur, le Vendeur fera constater que la vente des Biens n'est pas réalisée par la signature de l'Acte de Vente ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre l'Acquéreur dans le procès-verbal.

Du fait de cette constatation la Promesse sera résolue de plein droit. Le Vendeur reprendra alors purement et simplement la liberté de disposer des Biens.

En ce cas, le Dépôt de Garantie, demeurera définitivement acquis au Vendeur, indépendamment de la faculté pour le Vendeur de réclamer une juste indemnisation.

22. CLAUSE PENALE

Au cas où l'une des Parties ne régulariserait pas l'Acte de Vente après avoir été mis en demeure, alors que les Conditions suspensives stipulées aient été levées ou réputées levées ou que la Partie au bénéfice de laquelle les Conditions Suspensives ont été stipulées y ait renoncé, la Partie défaillante devra verser à l'autre en réparation forfaitaire de son préjudice, la somme de [..] EUROS ([..] €) représentant dix pour cent (10 %) du Prix de Vente hors taxes, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

23. FISCALITE DE LA VENTE

23.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les Parties déclarent :

- Qu'elles agissent toutes deux en qualité d'assujetties à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
- Que les Biens constituent un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du même code.

Le Vendeur déclare que le transfert à son profit de la propriété du Terrain ne lui a pas ouvert droit à déduction de la TVA et que le terrain lui a été transféré en tant que terrain à bâtir en sorte que la Vente sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur la marge constituée du prix total, le Terrain ayant été transféré à titre gratuit à l'EPA PARIS SACLAY.

Le Vendeur déclare que les opérations qu'il réalise sont déclarées au service des impôts de Palaiseau Sud-Ouest dont il dépend, sur imprimés CA3, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro FR0613001239600011.

23.2. DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX

L'Acquéreur déclare :

- Que les opérations qu'il réalise sont déclarées sur l'imprimé CA-3 conformément à l'article 287 du Code général des impôts ;
- que les Biens acquis sont destinés par lui à la construction du Programme de Construction couvrant avec les dépendances nécessaires à son exploitation la totalité de la superficie acquise, conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I, 2, 2° du Code général des impôts ;
- qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions ;
- qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits ;
- et qu'en conséquence, la présente mutation devrait être assujettie au droit fixe d'enregistrement de 125 euros prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, comme entrant dans les prévisions de l'article 1594-0 G, A, I du même code.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne respecterait pas les engagements ci-dessus relatifs à l'application des droits d'enregistrement, il devrait, à première réquisition de l'Administration acquitter les droits normalement exigibles, majorés des intérêts de retard, calculés depuis la date de son acquisition.

23.3. PLUS-VALUES

Le Vendeur déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

24. AUTRES TAXES ET PARTICIPATIONS LIEES AU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

24.1. EXONERATION DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions qui seront réalisées par l'Acquéreur étant situées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées, de plein droit, de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dès lors que l'aménageur de la ZAC et les constructeurs prennent en charge, au minimum les coûts des équipements publics suivants : voies et réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Par conséquent, l'Acquéreur restera redevable de la part départementale et régionale de la taxe d'aménagement, ainsi que des taxes et participations régulièrement mises à la charge de l'Acquéreur.

Il est ici de plus précisé que l'exonération ci-dessus évoquée ne sera valable que jusqu'à l'achèvement de la ZAC. Lors de sa suppression, la commune ou l'organe compétent devra délibérer pour fixer le taux de la part communale sur l'ancien périmètre de la ZAC.

24.2. PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT

Le Notaire Soussigné rappelle à l'Acquéreur que conformément au dernier alinéa de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, lorsque dans une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge.

25. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

L'Acquéreur ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente Promesse.

26. ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les Présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

L'Acquéreur dispense expressément le Notaire Soussigné de faire publier les Présentes au service de la publicité foncière compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

27. POUVOIRS

Les Parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes 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 bureau des hypothèques, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

28. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social indiqué en têtes des Présentes.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal judiciaire du lieu de la situation des Biens.

29. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

L'Acquéreur pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus

mentionnés directement en l'Office Notarial sis 55 boulevard Haussmann à PARIS 8^{ème}, 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.

30. 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

31. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

32. ANNEXES

Toutes les annexes susrelatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par elles et le notaire, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

[• •]

33. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le Notaire a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.