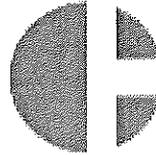


DROITS D'ENREGISTREMENT : 125 €
(SUR ETAT)



CHEUVREUX

**AVANT-PROJET N°1
EN DATE DU 14 SEPTEMBRE 2022**

581389 [• •]

FMAU/MLZ – Avenant n°1 à la promesse synallagmatique de vente consentie par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE au profit de la SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE (substituée à SOGEPROM HABITAT et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE)

Compte n° [• •]

1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE

1.1. Date de l'Acte

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le [• •]

1.2. Lieu de signature de l'Acte

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 28, avenue de Verdun, en l'Hôtel de Ville.

1.3. Rédacteur de l'Acte

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

Avec la participation de Maître Florence FASQUEL, Notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 100, avenue de Verdun, assistant le Promettant.

2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le Notaire soussigné a reçu, en la forme authentique, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant AVENANT n°1 à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives consentie par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE au profit des sociétés SOGEPROM REALISATIONS (anciennement dénommée SOGEPROM HABITAT) et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE, suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2021.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

3. IDENTIFICATION DES PARTIES

3.1. Promettant

La **Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE**, collectivité territoriale située dans le Département des Hauts-de-Seine, ayant son siège en l'Hôtel de Ville sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 28, avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219 200 789,

Représentée aux présentes par Monsieur Pascal PELAIN, son Maire en exercice, fonction à laquelle celui-ci a été nommé suivant délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020, transmise en Préfecture le 05 juillet 2020 et affichée en Mairie pour une durée de deux (2) mois à compter du 9 juillet 2020, le tout ainsi qu'il est confirmé suivant certificat administratif délivré le 21 avril 2021 ; laquelle délibération au surplus régulièrement publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et n'ayant fait l'objet d'aucun recours ou opposition et par suite devenue définitive, le tout ainsi déclaré par Monsieur Pascal PELAIN en sa qualité de Maire de ladite Commune ;

Les copies du procès-verbal de la délibération précitée et du certificat attestant de son affichage sont demeurées annexées à la Promesse donnant lieu au présent Avenant.

Spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n°[• •] en date du [• •] octobre 2022, régulièrement transmise au représentant de l'Etat dans le Département le [• •] octobre 2022, affichée en Mairie à compter du [• •] octobre 2022 et [*publiée/en cours de publication*] au recueil des actes administratifs de la Commune, le tout ainsi déclaré par Monsieur Pascal PELAIN en sa qualité de Maire de ladite Commune.

Le représentant de la Commune déclare par ailleurs :

- que la délibération du Conseil Municipal précitée, l'autorisant à signer le présent Avenant, a été approuvée au visa d'un avis de valeur délivré par France Domaine le [• •] 2022 (avis référencé [• •]) [*ou variante : de l'avis de valeur délivré par France Domaines le 18 janvier 2021 sous la référence VIG 10-06 2021-078 V0060 (annexé à la Promesse donnant lieu au présent Avenant) et du courrier complémentaire en date du [• •] 2022 aux termes duquel France Domaine a confirmé (i) la valorisation qu'il avait faite du Terrain 1, nonobstant la majoration de surface de celui-ci et (ii) la nécessité de prendre en compte, pour la détermination du Prix de la Vente, les surcoûts liés à la situation environnementale, géotechnique et hydrologique*] ;
- que la délibération du Conseil Municipal précitée :
 - est exécutoire ;
 - n'a fait l'objet d'aucun retrait et, à sa connaissance et à ce jour, d'aucun recours gracieux ou contentieux et d'aucun déféré préfectoral ; les délais de retrait, de recours et de déféré ouverts à l'encontre de ladite délibération n'étant toutefois pas expirés à la date des présentes.

Les copies de la délibération n°[• •] en date du [• •] 2022 et [*de l'avis de valeur de France Domaines/du courrier complémentaire susvisé établi par France Domaines le [• •] 2022*]

Annexe n°1. Délibération du Conseil Municipal n°[• •] du [• •] 2022 et [avis de valeur/courrier de France Domaines]

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20221215-2022121531-DE Date de télétransmission : 03/01/2023 Date de réception préfecture : 03/01/2023

Laquelle Commune sera ci-après dénommée indifféremment sous les termes de "**Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE**", de "**Promettant**" ou de "**Vendeur**".

3.2. Bénéficiaire

La société dénommée **SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE**, société civile de construction vente au capital de 2.000,00 Euros, dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Immeuble Ampère, 34-40, rue Henri Regnault, identifiée au SIREN sous le numéro 910 656 594 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Représentée par :

1°/ La société dénommée **SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS – SOGEPROM**, société anonyme dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Immeuble Ampère, 34-40, rue Henri Regnault, identifiée sous le numéro SIREN 722 065 257 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Agissant en sa qualité de co-gérante de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 34 des statuts de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 18 desdits statuts ; l'acquisition des Terrains formant, au résultat du présent Avenant, l'objet de la Promesse ayant été au surplus spécialement approuvée suivant décision de l'assemblée générale des associés de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE en date du [• •] 2022,

Laquelle société SOGEPROM elle-même représentée par M[• •], [• •], domicilié(e) professionnellement à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 34-40, rue Henri Regnault, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur Loïc MADELINE, Directeur général délégué Ile-de-France de la société SOGEPROM, ci-après qualifié, domicilié professionnellement au siège de la société susnommée, suivant procuration sous seing privé en date à COURBEVOIE du [• •] 2022,

Dans lesquels pouvoirs Monsieur Loïc MADELINE a lui-même agi en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie, avec faculté de subdélégation, par Madame Béatrice LIEVRE-THERY, ci-après qualifiée, domiciliée au siège de la société SOGEPROM, suivant procuration sous seing privé en date du 16 mars 2022,

Madame Béatrice LIEVRE-THERY ayant elle-même agi à ladite délégation de pouvoirs en sa qualité de Directeur Général de la société SOGEPROM, fonction à laquelle elle a été nommée, pour une durée à ce jour non expirée, suivant décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 15 mars 2022 et ayant, en ladite qualité, tous pouvoirs à l'effet des présentes,

2°/ La société dénommée **VINCI IMMOBILIER PROMOTION**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à NANTERRE (92000), 2313 boulevard de la Défense, identifiée SIREN sous le numéro 339 788 309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Agissant en sa qualité de co-gérante de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 34 des statuts de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 18 desdits statuts ; l'acquisition des Terrains formant, au résultat du présent Avenant, l'objet de la Promesse ayant été au surplus spécialement

approuvée en vertu de la décision de l'assemblée générale des associés de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE en date du [• •] 2022 précitée,

Laquelle société VINCI IMMOBILIER PROMOTION elle-même représentée par M[• •], [• •], domicilié(e) professionnellement au siège social de la société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE, ci-après qualifié, domicilié professionnellement au siège de la société susnommée, suivant procuration sous seing privé en date à BOULOGNE-BILLANCOURT du [• •] 2022,

Dans lesquels pouvoirs Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE a lui-même agi au nom, pour le compte et en sa qualité de Président de ladite société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, fonction à laquelle il a été renouvelé, et qu'il a acceptée, suivant décision de l'actionnaire unique de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION en date du 19 avril 2017.

Sont demeurés annexés aux présentes les documents suivants intéressant la représentation du Promettant, savoir :

- copie du procès-verbal de la décision des associés de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE en date du [• •] 2022 ayant emporté, conformément aux dispositions de l'article 18 de ses statuts, approbation de l'acquisition des Terrains formant, au résultat du présent Avenant, l'objet de la Promesse ;
- copie de la délégation de pouvoirs consentie au représentant de la société SOGEPROM par signature numérique, accompagnée de son certificat d'authentification du signataire [ou original] ;
- copie de la délégation de pouvoirs consentie par Madame Béatrice LIEVRE-THERY à Monsieur Loïc MADELINE ;
- copie de la délibération du Conseil d'Administration de la société SOGEPROM en date du 15 mars 2022 ayant emporté nomination de Madame Béatrice LIEVRE-THERY ;
- copie de la délégation de pouvoirs consentie au représentant de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION par signature numérique, accompagnée de son certificat d'authentification du signataire ;
- copie de la décision de l'actionnaire unique de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION en date du 19 avril 2017 ayant emporté renouvellement de Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE à la fonction de Président de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION.

Annexe n°2. Documents intéressant la représentation du Bénéficiaire

Laquelle société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE sera ci-après dénommée sous les termes de "**Bénéficiaire**" ou d"**Acquéreur**".

4. DEFINITIONS - INTERPRETATION

4.1. Terminologie

A titre liminaire, les Parties précisent, pour l'application et l'interprétation du présent Avenant, ce qui suit :

1. les termes ci-après débutant par une majuscule, employés dans le corps du présent acte, auront la signification suivante :

- **Avenant** ou **Avenant n°1** : ces termes, employés indifféremment, désignent le présent acte comprenant avenant n°01 à la Promesse en date du 13 juillet 2021 ;

2. les termes débutant par une majuscule, et non définis aux termes du présent acte, auront le sens qui leur est attribué aux termes de la promesse de vente reçue par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2021, donnant lieu au présent Avenant ;

3. les termes ci-après débutant par une majuscule, employés dans le corps de la Promesse et du présent Avenant, auront désormais la signification suivante :

- **Annexe** : ce terme désigne dorénavant, selon le contexte ou la précision apportée, soit une annexe de la Promesse, soit une annexe de l'Avenant ;
- **Article** : ce terme désigne dorénavant, selon le contexte ou la précision apportée, soit un article de la Promesse, soit un article de l'Avenant ;

4.2. Interprétation

Jusqu'à la date de la Vente, les relations entre les Parties seront désormais régies par les stipulations de la Promesse et de l'Avenant n°1. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies exclusivement par les stipulations de l'Acte de Vente et ses Annexes.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre, d'une part, les stipulations de la Promesse telles que modifiées au résultat du présent Avenant et, d'autre part, celles de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront sur celles de la Promesse et celles de l'Avenant. Il est au surplus convenu entre les Parties que les stipulations de l'Avenant font expressément novation à la Promesse.

Dans l'Avenant, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux Articles de l'Avenant n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- l'emploi dans le corps du présent Avenant des expressions « notamment », « y compris », « en particulier », ou de toute expression similaire, ne saurait être interprété 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.

En outre, les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. EXPOSE

5.1. Promesse synallagmatique de vente en date du 13 juillet 2021

Suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2021, avec la participation de Maître Florence FASQUEL, Notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE, la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE a promis de vendre aux sociétés VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE (RCS NANTERRE 830 855 797) et SOGEPROM REALISATIONS (alors dénommée « SOGEPROM HABITAT »), qui ont promis d'acquérir, les Terrains 1 et 2 ci-après désignés, sis sur le territoire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dans le cadre de la consultation menée par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE pour le site dénommé "Quartier de la Bongarde" et des appels à projet « Inventons la métropole du Grand Paris », dont le groupement, constitué des sociétés SOGEPROM REALISATIONS et VINCI IMMOBILIER ILE DE France, a été désigné lauréat.

Les Biens dont la vente a été ainsi promise ont été désignés aux termes de l'acte précité de la manière ci-après littéralement rapportée :

« 9. DESIGNATION DES TERRAINS ET DES DROITS A CONSTRUIRE »

092-219200789-20221218-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

« La Promesse a pour objet, de manière indivisible, le Terrain 1 et le Terrain 2 ci-après désignés sous les Articles 9.1 et 9.2.

A raison de pareille indivisibilité, la Vente du Terrain 1 est indissociable de la Vente du Terrain 2, et réciproquement, de sorte qu'aucune des Parties ne pourra poursuivre la Vente d'un seul des deux Terrains, quand bien même les Conditions Suspensives ci-après stipulées ne seraient réalisées qu'à l'égard d'un seul desdits Terrains, et ce, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement de chacune des Parties à la Promesse et à la Vente susceptible d'en résulter.

9.1. DESIGNATION DU TERRAIN 1

Le Terrain 1 est composé des terrains sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, à l'angle de ces deux voies, pour une superficie d'environ 5 576 m², comprenant :

➤ d'une part, la totalité des terrains cadastrés :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	77	La Bertrane	216 m ²
N	136	6, avenue Vieux Chemin Saint-Denis	4.524 m ²
Ensemble pour une contenance de			4.740 m ²

➤ et d'autre part, partie du terrain, pour une superficie mesurée de 836 m², à provenir de la division de la parcelle cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	138	4, avenue Vieux Chemin Saint-Denis	1.392 m ²

Avec l'ensemble des ouvrages édifiés sur lesdits terrains consistant en un petit bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée, sans niveau de sous-sol, destiné à être démoli par le Bénéficiaire, à ses risques et frais.

Tel que ledit Terrain 1 est délimité au plan annexé à la délibération n°09-215 en date du 17 juin 2021 susvisée (composant partie de l'Annexe n°6 précitée).

Demeurera par ailleurs ci-annexé une copie du plan topographique établi par Monsieur Gilles CIBOIT – Ingénieur ETP – Géomètre Expert DPLG à GENNEVILLIERS (Hauts-de-Seine), 3, avenue Chandon, en date de mai 2017, référencé n°7038 figurant la totalité des parcelles cadastrées section N numéros 77, 136 et 138.

Annexe n°8. Plan topographique du Terrain 1

9.2. DESIGNATION DU TERRAIN 2

Le Terrain 2 est composé du terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 11, avenue Marc Sangnier, pour une superficie mesurée de 2.964 m² environ, avec l'ensemble des ouvrages édifiés sur ledit Terrain 2 comprenant :

- le bâtiment anciennement à usage de pépinière d'entreprises, avec son parc de stationnement de quarante-sept (47) emplacements, destinés à être démolis par le Bénéficiaire, à ses risques et frais ;
- ainsi qu'un local transformateur que le Promettant s'engage à déplacer en dehors du Terrain 2 préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, ainsi que cela sera expliqué ci-après.

Lequel Terrain 2 devant provenir de la division de l'immeuble à ce jour cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20221215-2022121531-DE Date de télétransmission : 03/01/2023 Date de réception préfecture : 03/01/2023			

N	181	11, avenue Marc Sangnier	3.075 m ²
---	-----	--------------------------	----------------------

Tel que ledit Terrain 2 est délimité au plan figurant le projet de division établi par le Cabinet "ATGT" – Agence de Clamart, géomètre expert à CLAMART (Hauts-de-Seine), 32, avenue Jean Jaurès, daté du 19 juillet 2019, référencé 921-51790, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Annexe n°9. Plan du Terrain 2 »

Cette Promesse stipule que la Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un Prix de Vente global dont le montant sera déterminé de la manière suivante.

« 11.1. DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un Prix de Vente global dont le montant sera déterminé de la manière suivante.

A titre liminaire, les Parties rappellent qu'elles sont convenues des Prix Unitaires Hors Taxe ci-après, savoir :

1/ En ce qui concerne le Terrain 1 :

- Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux commerciaux, parking compris : TROIS CENT VINGT EUROS (320 Euros);*
- Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux d'activités, parking compris : VINGT-CINQ EUROS (25 Euros) ;*
- Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux d'activités (type maison médicale ou autre), parking compris : TROIS CENT VINGT EUROS (320 Euros) ;*
- Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination agricole (ferme urbaine), parking compris : QUINZE EUROS (15 Euros) ;*

2/ En ce qui concerne le Terrain 2 :

- Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination d'habitation (logements en accession libre à la propriété), parking compris : SIX CENT QUARANTE EUROS (640,00 Euros).*

De convention expresse entre les Parties :

- le prix de vente Hors Taxe de chaque Terrain sera égal à la somme de l'ensemble des produits des Prix Unitaires Hors Taxe ci-dessus et des Surfaces de Plancher par Destination qui seront autorisées par le Permis de Construire et éventuel(s) permis de construire modificatif(s) définitivement obtenus par le Bénéficiaire sur le Terrain considéré au jour de la signature de l'Acte de Vente ;*
- le Prix de Vente sera égal à la somme des prix de vente des Terrains 1 et 2, chacun de ceux-ci étant déterminé dans les conditions de l'alinéa qui précède.*

Précisions étant ici faites :

- que le Prix de Vente Hors Taxe du Terrain 1 sera majoré de la TVA au taux alors en vigueur,*
- que la Vente du Terrain 2 ne sera quant à elle pas assujettie à la TVA, sauf option contraire du Promettant d'ici à l'Acte de Vente (le Prix de Vente du Terrain 2, tel que fixé aux présentes, étant en tant que de besoin stipulé Hors Taxe).*

Sur la base du Projet poursuivi par le Bénéficiaire sur les Terrains :

- le Prix de Vente Hors Taxe du Terrain 1 ressort à la somme prévisionnelle de UN MILLION TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (1.003.500,00 Euros) obtenu sur la base des SDP prévisionnelles mentionnées en colonne 2 du tableau ci-après :*

1	2	3	4
Destination	SDP	Prix unitaire Hors Taxe	Prix Hors Taxe de la charge foncière
Locaux commerciaux	1.800 m ²	320 €	576.000,00 €
Locaux d'activités	1.200 m ²	25 €	30.000,00 €
Locaux d'activités (maison médicale)	1.125 m ²	320 €	360.000,00 €
Ferme Urbaine	2.500 m ²	15 €	37.500,00 €
Total	6.625 m ²	/	1.003.500,00 €

- le Prix de Vente Hors Taxe du Terrain 2 ressort à la somme prévisionnelle de TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000 Euros) ;

1	2	3	4
Destination	SDP	Prix unitaire Hors Taxe	Prix Hors Taxe de la charge foncière
Logements en accession libre	5.625 m ²	640,00 €	3.600.000,00 €

Faisant ressortir le Prix global Hors Taxe de la Vente à la somme prévisionnelle de QUATRE MILLIONS SIX CENT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (4.603.500 Euros).

De convention expresse entre les Parties, le Prix de Vente Hors Taxe ne pourra être inférieur à la somme de QUATRE MILLIONS SIX CENT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (4.603.500 Euros), même s'il ressort des Permis de Construire obtenus par le Bénéficiaire, du seul fait de ce dernier, des SDP inférieures à celles ci-dessus indiquées. »

Le tout, sauf à tenir compte de l'application s'il y a lieu :

- de la clause intitulée « Compléments de prix en cas de variation des Surfaces de Plancher autorisées sur les Terrains » convenue à l'Article 11.3 de la Promesse ;
- de la clause intitulée « Clause d'intéressement sur le prix de vente des logements en accession libre dépendant du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2 » convenue à l'Article 11.4 de la Promesse.

Cette promesse a été consentie et acceptée sous diverses charges et conditions, notamment suspensives, que les Parties déclarent parfaitement connaître et dispenser le Notaire soussigné de rapporter et/ou de relater aux présentes et sous le bénéfice des obligations particulières à la charge du Promettant dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« 13.9. Obligations particulières à la charge du Promettant

13.9.1. Création de la rue Camille Du Gast

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire à la Promesse et à la Vente susceptible d'en résulter, le Promettant s'engage à réaliser, à ses frais, les travaux d'aménagement de la rue Camille du Gast nécessaires à la réalisation du Programme de Construction sur le Terrain 2, selon le planning suivant :

- acquisition des emprises nécessaires à l'opération au plus tard le 29 octobre 2021,
- début des travaux d'aménagement au plus tard le 1^{er} décembre 2021,
- livraison de la seconde tranche de la rue Camille du Gast au plus tard le 31 mars 2022, permettant de relier le boulevard Gallieni à l'avenue Marc Sangnier.

13.9.2. Déplacement du transformateur

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire à la Promesse et à la Vente susceptible d'en résulter, le Promettant s'engage à libérer le Terrain 2 du transformateur et de tout réseau actif qui y est implanté avant le 31 mars 2022. »

5.2. Substitution de la société dénommée SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE dans le bénéfice de la Promesse

Les représentants es qualités de la société dénommée SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE déclarent que ladite société a été substituée par les sociétés SOGEPROM REALISATIONS (anciennement dénommée « SOGEPROM HABITAT ») et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE dans le bénéfice de la Promesse ci-dessus relatée à l'Article 5.2, en application de la faculté de substitution qui leur avait été réservée aux termes de l'Article 7.3 de ladite Promesse.

A cet égard, ceux-ci déclarent :

- que la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE est contrôlée directement, au sens des articles L.233-1 et L.233-3 du Code de commerce, par les sociétés SOGEPROM (RCS NANTERRE 722 065 257) et VINCI IMMOBILIER PROMOTION (RCS NANTERRE 339 788 309) en leurs qualités de seuls associés de ladite société
- et que ladite substitution a été exercée tant en vue de l'acquisition du Terrain 1 qu'en vue de l'acquisition du Terrain 2.

Par la signature des présentes, le Promettant agréé expressément ladite société dénommée SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE en qualité de Bénéficiaire de la Promesse.

5.3. Obtention des permis de construire par le Bénéficiaire

5.3.1. En ce qui concerne le Programme de Construction projeté par le Bénéficiaire sur le Terrain 1

Pour l'édification du Programme de Construction projeté sur le Terrain 1, le Bénéficiaire déclare :

▪ qu'il a été délivré à la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE, suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France n°IDF-2021-02-00042 en date du 02 décembre 2021, l'agrément prévu par les articles susvisés du Code de l'urbanisme « en vue de réaliser à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92 390), 4-10 avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux (maison de santé) et locaux d'activités techniques, d'une surface de plancher totale soumise à l'agrément de 2 700 m² », la Surface de Plancher totale ainsi autorisée se composant comme suit :

- Locaux d'activités techniques : 1.500 m² (construction)
- Bureaux : 1.200 m² (construction)

Laquelle décision :

- ayant été publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Ile-de-France numéro IDF-010-2021-12 en date du 03 décembre 2021 (pages 40 à 42) et n'ayant fait l'objet à ce jour, à la connaissance du Promettant, d'aucun recours ou retrait administratif
- et n'ayant fait l'objet d'aucun recours ou retrait, ainsi qu'il a été confirmé suivant attestation délivrée par la Préfecture de la Région Ile-de-France en date du 13 juillet 2022 dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« En réponse à votre demande, nous vous informons que l'arrêté préfectoral n°IDF-2021-12-02-00042 en date du 02 décembre 2021 accordant à VINCI IMMOBILIER ILE-DE-

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

FRANCE l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme, en vue de réaliser à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 4-10 avenue du vieux chemin Saint-Denis, une opération à usage principal de locaux d'activités technique, d'une surface de plancher totale soumise à agrément de 2700 m², n'a fait, à notre connaissance et au jour de signature de ce courrier, l'objet ni d'une procédure de retrait de la part de l'administration, ni d'un quelconque recours.

Toutefois, nous vous conseillons de prendre l'attache du greffe du tribunal administratif compétent pour obtenir, le cas échéant, un certificat de non-recours. »

Les copies de cette décision d'agrément et de l'attestation précitées demeureront ci-annexées.

Annexe n°3. Copie de la décision d'agrément et de l'attestation de non recours et non retrait y afférent

▪ qu'il a été obtenu par la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE le permis de construire autorisant l'édification du Programme de Construction projeté sur le Terrain 1, suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE le 25 juillet 2022, numéro PC 0920 7821 E 0014 ;

Lequel permis de construire :

➤ autorisant l'édification sur le Terrain 1 de deux (2) bâtiments, élevés d'un rez-de-chaussée et de deux (2) étages chacun, sans sous-sol, à destination de commerces, activités et ferme urbaine, le tout devant développer une SDP totale de 6.314 m², répartie comme suit :

- . exploitation agricole : 2.376 m² SDP;
- . commerce et activités de services, avec pour sous-destination celle d' « *Artisanat et commerce de détail* » : 1.260 m² SDP
- . commerce et activités de services, avec pour sous-destination celle de « *Restauration* » : 240 m² SDP
- . commerce et activités de services, avec pour sous-destination celle d' « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » : 1.151 m² SDP
- . équipement d'intérêt collectif et services publics, avec pour sous-destination celle de « *Autres équipements recevant du public* » : 1.287 m² SDP.

Le tout, ainsi qu'il résulte de la demande de permis de construire et sans préjudice de tout ajustement de ladite SDP (et/ou de sa répartition) et/ou du nombre d'emplacements de stationnement qu'impliquera la réalisation dudit Programme de Construction, à charge pour le Bénéficiaire de solliciter et d'obtenir toute autorisation administrative modificative qui s'avérerait nécessaire, et notamment tout permis de construire modificatif.

➤ transmis et reçu en Préfecture le [• •] 2022 et affiché sur le Terrain 1 dès le 12 août 2022, ainsi qu'il a été constaté par Maître Gabrielle RABANY-LAYEC, commissaire de justice à MONTREUIL, 39, avenue du Président Wilson, le même jour ; lequel constat réitéré le [• •] 2022 ;

➤ et à ce jour non définitif, les délais de recours et de retrait ouverts à son encontre n'étant pas à ce jour expirés.

Les copies du permis de construire délivré sur le Terrain 1 et du constat de son affichage sur le Terrain 1 précités demeureront ci-annexées.

Annexe n°4. Copies de l'arrêté de permis de construire délivré sur le Terrain 1 et de ses 1^{er} et 2nd constats d'affichage

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

Rappel étant ici fait par les Parties que le terrain formant l'assiette tant du Programme de Construction ci-dessus sommairement décrit que du permis de construire susvisé intègre une emprise complémentaire (par rapport à celle faisant l'objet de la Promesse) à provenir du détachement de la parcelle à ce jour cadastrée N numéro 138, de sorte qu'il convient d'étendre l'objet de la Promesse à ladite emprise complémentaire.

5.3.2. En ce qui concerne le Programme de Construction projeté par le Bénéficiaire sur le Terrain 2

Le Bénéficiaire déclare avoir obtenu le permis de construire autorisant l'édification du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2, suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE le 23 juin 2022, numéro PC 092 078 21 E 0013 ;

Lequel permis de construire :

- autorisant l'édification sur le Terrain 2 de deux (2) bâtiments à usage d'habitation, élevés de trois (3) à sept (7) étages sur un (1) niveau de sous-sol à usage principalement de parc de stationnement, devant comprendre quatre-vingt-huit (88) logements et développer une SDP de 5.815,89 m² ;
- transmis et reçu en Préfecture le [• •] 2022 et affiché sur le Terrain 2 dès le 29 juin 2022, ainsi qu'il a été constaté par Maître Benjamin WARET, commissaire de justice à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 26, rue du Docteur Roux, le même jour et les 28 juillet et 30 août 2022 ;
- a fait l'objet d'un recours gracieux réceptionné en Mairie le 17 août 2022 et notifié au pétitionnaire suivant courrier en date du 16 août 2022 ; lequel recours gracieux rejeté par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE suivant courrier notifié à l'auteur du recours gracieux suivant [courrier recommandé avec demande d'avis de réception / exploit d'huissier établi par Maître [• •], commissaire de justice à [• •] le [• •] 2022].

Les copies du permis de construire délivré sur le Terrain 2, des constats de son affichage sur le Terrain 2, du recours gracieux intenté à son encontre et du courrier de rejet de celui-ci précités demeureront ci-annexées.

Annexe n°5. Copies de l'arrêté de permis de construire délivré sur le Terrain 2, des constats de son affichage, du recours gracieux et du courrier de rejet de celui-ci

Rappel étant ici fait par le Bénéficiaire qu'à défaut (i) de réalisation de la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 14.3.8 de la Promesse, intitulé « *Création de deux servitudes de cours communes avec l'immeuble cadastré section N numéro 182, contigu au Terrain 2* » et (ii) de suppression par le Promettant, dans le délai de la Promesse, des servitudes grevant à ce jour le Terrain 2 (dont la teneur est rappelée à l'Article 12.6.3 de la Promesse), la mise en œuvre du projet envisagé sur le Terrain 2 et, par suite, la réalisation même de la Vente des Terrains 1 et 2, sont conditionnées à la nécessaire acquisition de l'immeuble voisin, cadastré section N numéro 182, par les sociétés SOGEPROM REALISATIONS et VINCI IMMOBILIER PROMOTION ILE DE FRANCE (ou la société de projet qu'elles entendent constituer à cet effet) préalablement ou concomitamment à la réalisation de la Vente, ainsi que le reconnaît le Promettant.

5.4. Modifications des conditions de la Promesse

Afin de permettre la réalisation des projets poursuivis par le Bénéficiaire et la poursuite de la Promesse, les Parties sont convenues de modifier les conditions de la Vente des Terrains 1 et 2 telles que définies à la Promesse.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

Il a donc été soumis à l'approbation du Conseil Municipal de VILLENEUVE-LA-GARENNE, les modifications à apporter à la Promesse, portant principalement sur :

- la modification de la désignation du Terrain 1, une emprise complémentaire de 367 m² (à provenir également du détachement de la parcelle à ce jour cadastrée section N numéro 138) devant y être intégrée de sorte à ce que ledit Terrain 1 corresponde exactement (i) au terrain d'assiette du Programme de Construction qui y est projeté et (ii) au terrain d'assiette du permis de construire ayant autorisé celui-ci ;
- la réduction du Prix de la Vente à due concurrence de la somme forfaitaire hors taxe de SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (619.600,00 Euros) correspondant à la contribution définitive du Promettant aux surcoûts de réalisation des projets résultant de la situation environnementale et de la situation géotechnique et hydrologiques des Terrains 1 et 2 ;
- la suppression des Conditions Suspensives liées à la situation environnementale (Article 14.3.6 de la Promesse) et géotechnique et hydrologique (Article 14.3.7. de la Promesse) compte-tenu de l'accord auquel les Parties sont parvenues en ce qui concerne le partage entre elles des surcoûts susvisés liés à la situation environnementale et à la situation géotechnique et hydrologiques des Terrains 1 et 2 ;
- l'insertion d'une franchise de cinq pour cent (5%) en ce qui concerne la prise en compte des mètres carrés de Surface de Plancher (SDP) des Programmes de Construction excédant les mètres carrés de SDP prévus à la Promesse ;
- la majoration de 4.100,00 Euros Hors Taxe à 4.300,00 Euros Hors taxe par m² SHAB du prix de référence des logements en accession libre à la propriété dépendant du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2, servant à la détermination du chiffre d'affaire prévisionnel attendu (VO) et, par suite, à la détermination de l'éventuel intéressement dont il est fait état à l'Article 11.4 de la Promesse, intitulé « *Clause d'intéressement sur le prix de vente des logements en accession libre dépendant du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2* » ;
- la modification de la rédaction de la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 14.3.1 de la Promesse, intitulé « *Origine de propriété* » ; la réalisation de celle-ci supposant désormais qu'il puisse également être justifié au Bénéficiaire du caractère définitif (i) de la délibération du conseil municipal n°[••] en date du [••] octobre 2022 ayant approuvé le déclassement par anticipation de l'emprise complémentaire intégrée au sein du Terrain 1 et (ii) de la délibération n°[••] en date du même jour ayant subséquentement approuvé les modifications de la Promesse formant l'objet du présent Avenant et autorisé Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE à régulariser celui-ci ;
-
- la prorogation jusqu'au 30 décembre 2022 (au lieu du 28 juillet 2022) (i) tant de la durée de réalisation de la Condition Préalable stipulée à l'Article 7.4 de la Promesse que (ii) de la durée de réalisation de la Promesse prévue à l'Article 8.1 de la Promesse, sans préjudice des cas de prorogation de ce nouveau délai stipulés à la Promesse et/ou au présent Avenant.

Le Promettant rappelle à cet égard :

1. qu'il a été procédé, préalablement aux présentes et en application des dispositions de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, au déclassement par anticipation de l'emprise complémentaire de 367 m² (à provenir du

détachement de la parcelle à ce jour cadastrée section N numéro 138) devant être intégrée au Terrain 1, suivant délibération n°[• •] du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du [• •] octobre 2022, à ce jour exécutoire par suite de sa télétransmission et réception en Préfecture de NANTERRE le [• •] octobre 2022 et ayant fait l'objet (i) d'un affichage en Mairie à compter du [• •] octobre 2022 et (ii) d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune, le tout ainsi déclaré par le représentant es qualités du Promettant ;

Les copies de cette délibération, du plan annexé à celle-ci et de son certificat d'affichage en Mairie sont demeurées ci-annexées.

Annexe n°7. Copies de la délibération n°[• •] en date du [• •] octobre 2022, du plan annexé à celle-ci et de son certificat d'affichage en Mairie

Etant entendu que la réalisation de la Vente est ainsi également subordonnée :

- à la désaffectation de l'emprise complémentaire de 367 m² susvisée déclassée
- , les Parties n'entendant régulariser la Vente qu'une fois intervenue la désaffectation effective de l'intégralité du Terrain 1 de sorte à ce que la Vente de celui-ci ne soit pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques à défaut de désaffectation effective de tout ou partie des emprises déclassées dans le délai imparti ;
- et à la justification du caractère définitif de ladite délibération.

2. que les termes du présent Avenant et sa régularisation par Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE ont été approuvés aux termes de la délibération n°[• •] du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du 15 décembre 2022 dont il est fait état à l'Article 3.1 qui précède

En conséquence de quoi, les Parties requièrent le Notaire soussigné à l'effet d'établir le présent Avenant à la Promesse.

CELA EXPOSE, la Promesse est modifiée comme suit.

6. MODIFICATION DE LA DESIGNATION DU TERRAIN 1

Afin que le Terrain 1 corresponde exactement à l'emprise devant constituer le terrain d'assiette du Programme de Construction qui y est projeté et le terrain d'assiette du permis de construire délivré le 23 juin 2022 sous le numéro PC 092 078 21 E 0013, les Parties conviennent de remplacer purement et simplement la désignation du Terrain 1 telle que stipulée à l'Article 9.1 de la Promesse dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« 9.1. DESIGNATION DU TERRAIN 1 »

« Le Terrain 1 est composé des terrains sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, à l'angle de ces deux voies, pour une superficie d'environ 5 576 m², comprenant :

➤ *d'une part, la totalité des terrains cadastrés :*

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Contenance</i>
<i>N</i>	<i>77</i>	<i>La Bertrane</i>	<i>216 m²</i>
<i>N</i>	<i>136</i>	<i>6, avenue Vieux Chemin Saint-Denis</i>	<i>4.524 m²</i>
<i>Ensemble pour une contenance de</i>			<i>4.740 m²</i>

➤ *et d'autre part, partie du terrain, pour une superficie mesurée de 836 m², à provenir de la division de la parcelle cadastrée :*

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20221215-2022121531-DE Date de télétransmission : 03/01/2023 Date de réception préfecture : 03/01/2023

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	138	4, avenue Vieux Chemin Saint-Denis	1.392 m ²

Avec l'ensemble des ouvrages édifiés sur lesdits terrains consistant en un petit bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée, sans niveau de sous-sol, destiné à être démoli par le Bénéficiaire, à ses risques et frais.

Tel que ledit Terrain 1 est délimité au plan annexé à la délibération n°09-215 en date du 17 juin 2021 susvisée (composant partie de l'Annexe n°6 précitée).

Demeurera par ailleurs ci-annexé une copie du plan topographique établi par Monsieur Gilles CIBOIT – Ingénieur ETP – Géomètre Expert DPLG à GENNEVILLIERS (Hauts-de-Seine), 3, avenue Chandon, en date de mai 2017, référencé n°7038 figurant la totalité des parcelles cadastrées section N numéros 77, 136 et 138.

Annexe n°8. Plan topographique du Terrain 1 »

Par la désignation suivante, savoir :

« 9.1. DESIGNATION DU TERRAIN 1

Le Terrain 1 est composé des terrains sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, à l'angle de ces deux voies, pour une superficie mesurée de 5.943 m², comprenant :

➤ **d'une part, la totalité des terrains cadastrés :**

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	77	La Bertrane	216 m ²
N	136	6, avenue Vieux Chemin Saint-Denis	4.524 m ²
Ensemble pour une contenance de			4.740 m ²

➤ **et d'autre part, partie du terrain, pour une superficie mesurée de 1.203 m², à provenir de la division de la parcelle cadastrée :**

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	138	4, avenue Vieux Chemin Saint-Denis	1.392 m ²

Tel que ledit Terrain 1 est désormais figuré au plan intitulé « [• •] » dressé par [• •], géomètre à [• •], en date du [• •] 2022, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Annexe n°8. Plan figurant le Terrain 1 »

Une copie du plan susvisé, intitulé « [• •] » dressé par [• •], géomètre susnommé, en date du [• •] 2022, est demeurée ci-annexée et remplace purement et simplement le plan constituant l'Annexe 8 de la Promesse.

Annexe n°8 : Plan figurant le Terrain 1 se substituant au plan constituant l'Annexe 8 de la Promesse

En conséquence de ce qui précède, le Terrain 1 dont il est fait à la Promesse s'entend désormais exclusivement du terrain ci-dessus désigné, intégrant l'emprise complémentaire de 367 m² susvisée ; ainsi, la Condition Préalable dont il est fait état à l'Article 7.4 de la Promesse, en ce qu'elle concerne la désaffectation du Terrain 1, s'appliquera au terrain ci-dessus désigné intégrant ladite emprise complémentaire.

Reçu de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

7. PRISE EN CHARGE FORFAITAIRE PAR LE PROMETTANT D'UNE PARTIE DES SURCÔUTS LIÉS A LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE ET A LA SITUATION GEOTECHNIQUE ET HYDROLOGIQUE DES TERRAINS 1 ET 2

Aux termes de la Promesse, il a été convenu que les Parties se rapprocheraient en cas de dépassement des montants maximum que le Bénéficiaire avait acceptés de supporter au titre des « Surcoût Environnement » et du « Surcoût Fondations Spéciales » dont il est fait état aux Conditions Suspensives liées à la situation environnementale (stipulée à l'Article 14.3.6 de la Promesse) et à la situation géotechnique et hydrologique (stipulée à l'Article 14.3.7 de la Promesse) des Terrains 1 et/ou 2 dans les termes ci-après littéralement rapportés, savoir :

« 14.3.6. Situation environnementale des Terrains

Faute de suffisamment d'informations dans les Dossiers d'Informations sur l'état environnemental des Terrains, le Promettant a accepté que le Bénéficiaire fasse réaliser par un cabinet spécialisé de son choix, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes études de sols, tous relevés et sondages destinés à vérifier la présence dans le sol des Terrains et/ou leurs eaux souterraines de pollution (i) incompatible avec l'usage prévu au Projet du Bénéficiaire nécessitant des travaux de suppression et/ou de confinement et/ou la mise en œuvre de mesures constructives particulières (notamment traitement des eaux d'exhaure) et/ou (ii) la présence de terres impactées devant être évacuées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) et/ou ISDI aménagé.

Ces études et sondages devront être entrepris par le Bénéficiaire, à ses frais et sous sa responsabilité, dans un délai de six (6) mois à compter des Présentes, le Promettant autorisant du seul fait de la Promesse le Bénéficiaire, et ses entreprises, à accéder aux immeubles dont doivent être issus les Terrains, à charge toutefois pour ces derniers de respecter les conditions d'occupation du site existant alors, de minimiser la gêne résultant de leur intervention et de remettre les lieux en l'état après leur intervention.

*Si les études environnementales ainsi réalisées viennent à révéler l'existence de pollution (i) incompatible avec l'usage prévu au Projet nécessitant des travaux de suppression et/ou de confinement et/ou la mise en œuvre de mesures constructives particulières et/ou (ii) la présence de terres devant être évacuées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) et/ou ISDI aménagé, les études devront indiquer le surcoût que représentent ces travaux ; ce surcoût (ci-après le « **Surcoût Environnement** ») étant défini par les Parties comme étant la différence entre (i) les coûts hors taxe devant être supportés par le Bénéficiaire au titre de la mise du site dans un état compatible avec le Projet et/ou au titre de l'élimination des terres impactées et (ii) les coûts hors taxe de terrassement, d'excavation, de transport et de traitement des terres excavées si elles avaient pu être mises en décharge de type ISDI.*

Dans l'hypothèse où le Surcoût Environnement (i) serait inférieur ou égal, pour le Terrain 1, à la somme hors taxe de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 Euros) et (ii) serait inférieur ou égal, pour le Terrain 2, à la somme hors taxe de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 Euros), la présente Condition Suspensive sera réputée réalisée.

Dans l'hypothèse inverse où le Surcoût Environnement (i) serait supérieur, pour le Terrain 1, à la somme hors taxe de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 Euros) et/ou (ii) serait supérieur, pour le Terrain 2, à la somme hors taxe de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 Euros), la présente Condition Suspensive sera réputée défaillie.

Dans cette seconde hypothèse, les Parties conviennent de se retrouver afin de déterminer ensemble les éventuelles solutions à mettre en œuvre de sorte à permettre la poursuite du Projet et de la Promesse. A défaut d'accord entre les Parties dans un délai de six (6) mois courant à compter de la production des études environnementales susvisées au Promettant, la Promesse sera caduque et privée de tout effet, sans indemnité de part, ni d'autre et à charge.

14.3.7. Situation géotechnique et hydrologique des Terrains

Faute de suffisamment d'informations dans les Dossiers d'Informations sur l'état géotechnique et hydrologique des Terrains, le Promettant a accepté que le Bénéficiaire fasse réaliser par un cabinet spécialisé de son choix, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes études géotechniques et hydrologiques, tous relevés et sondages qu'il estimera utiles à la conduite de son Projet ou susceptibles de le renseigner sur la nécessité éventuelle de mettre en œuvre des fondations spéciales et leur coût.

Pour l'application de la présente clause, les Parties déclarent considérer comme constituant des fondations spéciales (ci-après les « Fondations Spéciales ») la nécessité pour le Bénéficiaire de réaliser des fondations profondes (telles que pieux, puits ou éléments de structure profonds équivalents, radiers ...) et/ou des confortations du sous-sol, y compris des avoisinants (telles qu'injections ou piliers maçonnés liées aux problèmes de carrières ou de dissolution de gypse) et/ou des ouvrages de protection contre les eaux souterraines (cuvelage ; ...).

Ces études et sondages devront être entrepris par le Bénéficiaire, à ses frais et sous sa responsabilité, dans un délai de six (6) mois à compter des Présentes, le Promettant autorisant du seul fait de la Promesse le Bénéficiaire, et ses entreprises, à accéder aux immeubles dont doivent être issus les Terrains, à charge toutefois pour ces derniers de respecter les conditions d'occupation du site existant alors, de minimiser la gêne résultant de leur intervention et de remettre les lieux en l'état après leur intervention.

Si les études géotechnique et hydrologique ainsi réalisées viennent à révéler la nécessité pour le Bénéficiaire de réaliser des Fondations Spéciales, les études devront indiquer le surcoût que représentent ces travaux (ci-après le « Surcoût Fondations Spéciales »).

Dans l'hypothèse où le Surcoût Fondations Spéciales (i) serait inférieur ou égal, pour le Terrain 1, à la somme hors taxe de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 Euros) et (ii) serait inférieur ou égal, pour le Terrain 2, à la somme hors taxe de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 Euros), la présente Condition Suspensive sera réputée réalisée.

Dans l'hypothèse où le Surcoût Fondations Spéciales (i) serait supérieur, pour le Terrain 1, à la somme hors taxe de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 Euros) et/ou (ii) serait supérieur, pour le Terrain 2, à la somme hors taxe de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 Euros), la présente Condition Suspensive sera réputée défaillie.

Dans cette seconde hypothèse, les Parties conviennent de se retrouver afin de déterminer ensemble les éventuelles solutions à mettre en œuvre de sorte à permettre la poursuite du Projet et de la Promesse. A défaut d'accord entre les Parties dans un délai de six (6) mois courant à compter de la production des études environnementales susvisées au Promettant, la Promesse sera caduque et privée de tout effet, sans indemnité de part, ni d'autre et à charge. »

Le Bénéficiaire a pu justifier au Promettant, qui le reconnaît, d'un surcoût global, s'élevant à la somme totale hors taxe de DEUX MILLIONS QUATRE MILLE EUROS (2.004.000,00 Euros HT), correspondant au cumul du « Surcoût Environnement » et du « Surcoût Fondations Spéciales » dont il est fait état aux Conditions Suspensives ci-dessus littéralement rapportées ;

Lequel surcoût global excédant, à concurrence de la somme hors taxe d'UN MILLION CINQ CENT QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (1.549.000,00 Euros HT), le coût global maximum que le Bénéficiaire avait originellement accepté de supporter aux termes des Conditions Suspensives ci-dessus relatées et au titre des « Surcoût Environnement » et du « Surcoût Fondations Spéciales », fixé toutes causes confondues à la somme globale hors taxe de QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 Euros HT).

Afin de permettre la poursuite des projets envisagés et de la Promesse, les Parties sont convenues que le Promettant prendrait à sa charge quarante pour cent (40%) du

dépassement du montant des « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales » liés à la situation environnementale et géotechnique des Terrains 1 et 2, soit la somme hors taxe forfaitaire et définitive de SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (619.600,00 EUR HT) ainsi calculée :

$$40\% \times 1.549.000 \text{ €} = 619.600 \text{ €}$$

En conséquence de pareille contribution forfaitaire et définitive du Promettant au « Surcoût Environnement » et au « Surcoût Fondations Spéciales », les Parties sont convenues de supprimer purement et simplement les Conditions Suspensives relatives à la situation environnementale et à la situation géotechniques et hydrologique des Terrains, respectivement stipulées sous les Articles 14.3.6 de la Promesse et 14.3.7 de la Promesse et à charge pour le Bénéficiaire de faire son affaire personnelle de la fraction des « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales » non pris en charge par le Promettant, ainsi que le Bénéficiaire s'y oblige.

8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11.1 DE LA PROMESSE RELATIF A LA DETERMINATION DU PRIX DE LA VENTE

8.1. Modification des modalités de détermination du Prix de la Vente

En conséquence :

- (i) de la prise en charge par le Promettant d'une partie des « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales », à concurrence de la somme hors taxe forfaitaire et définitive de SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (619.600,00 EUR HT),
- (ii) de l'accord des Parties pour traiter pareille contribution du Promettant sous la forme d'une réduction du Prix de la Vente,
- (iii) et de l'accord du Promettant pour appliquer une franchise de 5% par rapport aux SDP mentionnées à la Promesse, en conséquence de la prise en charge par le Bénéficiaire du surplus des « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales ».

Les Parties conviennent de modifier comme suit l'Article 11.1 de la Promesse, intitulé « Détermination du Prix de Vente »,

« 11.1. Détermination du Prix de la Vente »

« La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un Prix de Vente global dont le montant sera déterminé de la manière suivante.

A titre liminaire, les Parties rappellent qu'elles sont convenues des Prix Unitaires Hors Taxe ci-après, savoir :

1/ En ce qui concerne le Terrain 1 :

- **Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux commerciaux, parking compris : TROIS CENT VINGT EUROS (320 Euros);**
- **Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux d'activités, parking compris : VINGT-CINQ EUROS (25 Euros) ;**
- **Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux d'activités (type maison médicale ou autre), parking compris : TROIS CENT VINGT EUROS (320 Euros) ;**
- **Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination agricole (ferme urbaine), parking compris : QUINZE EUROS (15 Euros);**

092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

2/ En ce qui concerne le Terrain 2 :

- **Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination d'habitation (logements en accession libre à la propriété), parking compris : SIX CENT QUARANTE EUROS (640,00 Euros).**

De convention expresse entre les Parties :

▪ **chaque Terrain sera valorisé à la somme de l'ensemble des produits des Prix Unitaires Hors Taxe ci-dessus et des Surfaces de Plancher par Destination qui seront autorisées par les permis de construire et éventuel(s) permis de construire modificatif(s) définitivement obtenus par le Bénéficiaire sur le Terrain considéré au jour de la signature de l'Acte de Vente ;**

Etant expressément convenu que les m² de SDP supplémentaires autorisés en vertu desdits permis de construire et éventuel(s) permis de construire modificatif(s), par rapport aux SDP indiquées à la Promesse, ne seront pris en compte qu'au-delà d'une franchise de 5%.

- **le Prix de Vente Hors Taxe de la Vente sera égal :**
 - **à la somme des valorisations hors taxe qui aura été ainsi faites des Terrains 1 et 2, chacune de celles-ci étant déterminée dans les conditions qui précèdent,**
 - **et dont il sera déduit forfaitairement la somme globale Hors Taxe de SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (619.600,00 EUR HT) (correspondant à la contribution forfaitaire et définitive du Promettant aux « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales ») s'appliquant :**
 - **au Terrain 1 : à concurrence de la somme Hors Taxe de [••] EUROS ([••] Euros HT)**
 - **et au Terrain 2 : à concurrence de la somme Hors Taxe de [••] EUROS ([••] Euros HT).**

Sans qu'en tout état de cause, le Prix Hors Taxe global de la Vente puisse être inférieur à la somme Hors Taxe de TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3.983.900,00 Euros HT), même s'il ressort des éventuels permis de construire et/ou permis de construire modificatif obtenus par le Bénéficiaire d'ici à la Vente, du seul fait de ce dernier, des SDP ne permettant pas l'atteinte de ce prix plancher.

Précisions étant ici faites :

- que le nouveau prix plancher de la Vente ci-dessus prévu a été déterminé, pour son montant Hors Taxe, en retranchant du prix plancher qui avait été convenu à la Promesse (fixé à la somme de QUATRE MILLIONS SIX CENT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS - 4.603.500 Euros), le montant de la contribution forfaitaire et définitive du Promettant aux « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales » susvisée ;

- que sa répartition entre le Terrain 1 et le Terrain 2 sera déterminé entre les Parties à l'Acte de Vente ;

- que le Prix de Vente Hors Taxe du Terrain 1 sera majoré de la TVA au taux alors en vigueur,

- que la Vente du Terrain 2 ne sera quant à elle pas assujettie à la TVA, sauf option contraire du Promettant d'ici à l'Acte de Vente (le Prix de Vente du Terrain 2, tel que fixé aux présentes, étant en tant que de besoin stipulé Hors Taxe).

Sur la base des Permis de Construire à ce jour obtenus par le Bénéficiaire sur les Terrains 1 et 2 :

① la valorisation Hors Taxe du Terrain 1 ressort à la somme de NEUF CENT SIX MILLE TROIS CENT QUINZE EUROS (906.315,00 Euros) obtenue sur la base des SDP mentionnées à la colonne 4 du tableau ci-après (prenant en compte, s'il y a lieu, tout ou partie de la franchise de 5% susvisée) :

1	2	3	4	5	6
Destination	SDP prévue à la Promesse	SDP à ce jour autorisée	SDP prise en compte avec la franchise de 5%	Prix unitaire Hors Taxe	Prix Hors Taxe de la charge foncière
Locaux commerciaux	1.800 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²	320 €	480.000,00 €
Locaux d'activités	1.200 m ²	1.287 m ²	1.227 m ² (franchise de 5%, soit - 60m ²)	25 €	30.675,00 €
Locaux d'activités (maison médicale)	1.125 m ²	1.151 m ²	1.125 m ² (les 26 m ² de SDP en sus étant couverts par la franchise de 5%)	320 €	360.000,00 €
Ferme Urbaine	2.500 m ²	2.376 m ²	2.376 m ²	15 €	35.640,00 €
Total	6.625 m ²	6.314 m ²	6.228 m ²	/	906.315,00 €

② la valorisation Hors Taxe du Terrain 2 ressort à la somme de TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000 Euros) obtenue sur la base de la SDP mentionnée à la colonne 5 du tableau ci-après :

1	2	3	4	5	6	7
Destination	SDP prévue à la Promesse	SDP autorisée à ce jour	Plafond de SDP n'entraînant pas de modification du prix (application de la franchise de 5%)	SDP prise en compte pour le calcul du prix	Prix unitaire Hors Taxe	Prix Hors Taxe de la charge foncière
Logements en accession libre	5625 m ²	5.815,89 m ²	5.906,25 m ²	5.625 m ² (les 190,89 m ² de SDP en sus étant couverts par la franchise de 5%)	640 €	3.600.000,00 €

③ le Prix de Vente Hors Taxe global des Terrains 1 et 2 ressort, avant application du prix minimal ci-dessus défini, à la somme globale de TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE SEPT QUINZE EUROS (3.886.715,00 Euros), obtenue :

- par addition des valorisations des Terrains 1 et 2 ci-dessus déterminées
- et après déduction de la somme globale hors taxe de SIX CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (619.600,00 EUR HT) (correspondant à la contribution forfaitaire et définitive du Promettant aux « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales »).

Et s'appliquant :

- au Terrain 1 : à concurrence de la somme Hors Taxe de [• •] EUROS ([• •] Euros HT)
- et au Terrain 2 : à concurrence de la somme Hors Taxe de [• •] EUROS ([• •] Euros HT).

Au cas particulier et sur la base des Permis de Construire à ce jour obtenus par le Bénéficiaire sur les Terrains 1 et 2, la somme de **TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE SEPT QUINZE EUROS (3.886.715,00 Euros)** susvisée s'avère inférieure au prix plancher ci-dessus convenu, de sorte qu'il devrait être fait application de celui-ci.

Il est expressément convenu que le calcul ci-dessus devra être à nouveau effectué à la date de la Vente de manière à déterminer le Prix de Vente global (et, s'il y a lieu ou non de faire application du prix plancher) dans l'hypothèse où d'ici à celle-ci, les SDP autorisées en vertu des permis de construire et éventuels permis de construire modificatifs alors obtenus par le Bénéficiaire différeraient de celles à ce jour autorisées en vertu des permis de construire obtenus par le Bénéficiaire préalablement aux présentes.

9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11.3.1 INTITULE « COMPLEMENT DE PRIX EN CAS DE VARIATION DES SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES APRES LA VENTE »

En conséquence :

- (i) de l'accord du Promettant pour appliquer une franchise de 5% par rapport aux SDP mentionnées à la Promesse, en conséquence de la prise en charge par le Bénéficiaire du surplus des « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales » ;
- (ii) et de l'absence de prise en compte de tout ou partie de ladite franchise de SDP au titre de la détermination du nouveau Prix de la Vente ci-dessus opérée à l'Article 8 du présent Avenant,

Les Parties conviennent de modifier comme suit l'Article 11.3.1 de la Promesse, intitulé « Complément de Prix en cas de variation des Surfaces de Plancher autorisées après la Vente », savoir :

« 11.3. Complément de Prix en cas de variation des Surfaces de Plancher autorisées après la Vente »

« Sous réserve que les dispositions d'urbanisme le permettent et sous réserve de l'accord du Promettant, le Bénéficiaire pourra obtenir après la Vente, à titre définitif, un ou des nouveaux permis de construire et/ou un ou des modificatifs aux Permis de Construire autorisant la réalisation de SDP supplémentaires par rapport à celles prises en compte au titre de la détermination du Prix de Vente.

Dans ce cas, un complément de prix sera alors exigible en considération des SDP supplémentaires autorisées administrativement en vertu du ou des permis de construire et/ou de leurs modificatifs, devenus définitifs, délivrés au Bénéficiaire après la Vente, au-delà de la franchise de 5% accordée par le Promettant au Bénéficiaire.

Etant ici rappelé :

➤ que cette franchise a été partiellement consommée au titre de la détermination du Prix de la Vente, de sorte que celle-ci reste s'appliquer à concurrence des seuls m² de SDP supplémentaires suivants :

Destination	SDP prévue à la Promesse	Franchise de 5%	Franchise prise en compte au titre de la détermination du Prix de la Vente	Franchise résiduelle
Terrain 1				
Locaux commerciaux	1.800 m ²	90 m ²	0 m ²	90 m ²
Locaux d'activités	1.200 m ²	60 m ²	60 m ²	0 m ²
Locaux d'activités (maison médicale)	1.125 m ²	56,25 m ²	26 m ²	30,25 m ²
Ferme Urbaine	2.500 m ²	125 m ²	0 m ²	125 m ²
Terrain 2				
Logements en accession libre	5625 m ²	281,25 m ²	190,89 m ²	90,36 m ²

➤ que les franchises résiduelles ci-dessus indiquées par destination seront, s'il y a lieu, ajustées à l'Acte de Vente en fonction des franchises de m² SDP qui auront été effectivement retenues pour la détermination du Prix de la Vente.

Ce complément de prix :

- se calculera, pour son montant Hors Taxe, sur la base des Prix Unitaires Hors Taxe stipulés à l'Article 11.1., appliqués aux m² supplémentaires autorisés à titre définitif en dépassement des SDP prises en compte au titre de la détermination du Prix de Vente et excédant les franchises résiduelles qui auront été indiquées à l'Acte de Vente ;
- et sera majoré de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque.

Dans l'hypothèse toutefois où l'augmentation de la SDP d'une catégorie de locaux du Programme de Construction projeté sur le Terrain 1 résulterait d'un changement de Destination de SDP précédemment autorisées (déjà prises en compte au titre de la détermination du prix de vente du Terrain 1), le montant du complément de prix applicable à la Vente du Terrain 1 sera déterminé, à raison des SDP considérées, par application de la formule suivante :

$$CP = N \times (P_{Un} - P_{Ui})$$

Dans laquelle formule :

- le terme « CP » s'entend du montant hors taxe du complément de prix applicable à la Vente du Terrain 1, dont le Bénéficiaire serait redevable à l'égard des locaux dont le Bénéficiaire viendrait à changer la destination, en remplaçant la Destination initiale de ceux-ci par une nouvelle Destination (dont le prix de la charge foncière serait supérieur à celui de la charge foncière de la Destination remplacée) ;
- le terme « N » s'entend du nombre de m² SDP des locaux dont la Destination serait ainsi modifiée (au-delà de la franchise résiduelle lui étant, s'il y a lieu, applicable) ;

- le terme « PUn » s'entend du prix unitaire hors taxe de la charge foncière correspondant à la nouvelle Destination des locaux considérés, telle que définie à l'Article 11.1 ; étant précisé que si « PUn » est inférieur à « Pui », aucun complément de prix ne sera dû au titre des locaux considérés ;
- le terme « PUi » s'entend du prix unitaire hors taxe de la charge foncière correspondant à la Destination initiale des locaux considérés, telle que définie à l'Article 11.1.

En tout état de cause, l'application de la formule qui précède ne pourra jamais conduire à une diminution de la fraction du prix s'appliquant aux locaux dont la Destination aura été modifiée.

Enfin, dans l'hypothèse où les modalités de calcul du Prix Hors Taxe de la Vente ci-dessus définies à l'Article 11.1 de la Promesse (tel que modifié en vertu de l'Avenant) aboutirait à un prix inférieur au prix plancher stipulé audit Article, le montant du complément de prix dû par le Bénéficiaire sera minoré de la différence existant entre :

- . ledit prix plancher (fixé dorénavant à la somme de TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS - 3.983.900,00 Euros HT)
- . et le prix auquel la Vente aurait normalement dû intervenir (déterminé selon les modalités définies à l'Article 11.1 susvisé) s'il n'avait pas été fait application du prix plancher,

Sans qu'il puisse en tout état de cause en résulter une diminution du Prix de la Vente en dessous dudit prix plancher.

A l'égard de chacun des Programmes de Construction, le ou les éventuels compléments de prix résultant de l'application du présent Article 11.3.1 devront être payés par le Bénéficiaire au Promettant à l'occasion de la signature de l'acte complémentaire ci-après visé qui sera établi, aux frais du Bénéficiaire, par le Notaire soussigné.

Cet acte complémentaire, qui devra être régularisé dans les quarante-cinq (45) Jours Calendaires à compter du dépôt par le Bénéficiaire de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) afférente au Programme de Construction considéré, aura pour objet de constater le montant du complément de prix alors dû et son paiement. Chacune des Parties s'obligent à intervenir audit acte complémentaire, à première réquisition de la plus diligente d'entre elles.

Enfin, s'il ressort des nouveaux permis de construire et/ou un ou des modificatifs aux Permis de Construire obtenus par le Bénéficiaire, des SDP inférieures à celles prévues au Projet, telles que prises en compte au titre de la détermination du Prix de la Vente, le Bénéficiaire ne pourra prétendre à une diminution du Prix de Vente. »

10. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11.4 INTITULE « CLAUSE D'INTERESSEMENT SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE DEPENDANT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETE SUR LE TERRAIN 2 »

En conséquence de la prise en charge par le Bénéficiaire du surplus des « Surcoût Environnement » et « Surcoût Fondations Spéciales », les Parties sont convenues d'augmenter le prix moyen Hors Taxe de commercialisation des logements en accession libre en le portant à la somme hors taxe de **QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (4.300,00 Euros HT)** minimum par mètre carré de Surface Habitable, hors parking et hors aides à la vente (initialement fixé à la somme de 4.100 Euros HT / m² SHAB).

Par conséquent, l'Article 11.4 de la Promesse est purement et simplement remplacé par les stipulations suivantes, savoir :

« 11.4. CLAUSE D'INTERESSEMENT SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE DEPENDANT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETE SUR LE TERRAIN 2

11.4.1. Montant de l'intéressement

*Le prix de vente du Terrain 2, dont le montant aura été déterminé dans les conditions de l'Article 11.1 et sur la base du prix unitaire Hors Taxe par m² de SDP à destination d'habitation mentionné audit Article, a été arrêté entre les Parties sur la base d'un prix moyen Hors Taxe de commercialisation des logements en accession libre à la propriété de **QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (4.300,00 Euros HT)** minimum par mètre carré de Surface Habitable, hors parking et hors aides à la vente.*

Ce prix de base moyen sera indexé, à la hausse uniquement, jusqu'à la signature de l'Acte de Vente sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, tel qu'il sera établi par le Ministère de l'Economie et des finances ; l'indice de référence étant le dernier ICC dernier publié ce jour et l'indice de révision le dernier ICC publié au jour de l'Acte de Vente.

Pour le cas où les logements dépendant du Programme de Construction réalisé sur le Terrain 2 seraient commercialisés par le Bénéficiaire au-delà de ce prix minimum, il est convenu que ce dernier devra payer au Promettant un intéressement (ci-après « I ») dont le montant sera calculé comme suit :

$$I = 30\% \times (V - V_0)$$

$$V_0 = \frac{4.300 \text{ € HT} \times I \times \text{SHAB}}{I^0}$$

Dans lesquelles formules :

- le terme « **V** » représente le chiffre d'affaire effectif hors taxe et hors parking réalisé par le Bénéficiaire au titre de la commercialisation des logements en accession libre à la propriété dépendant du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2 ; lequel sera égal au montant cumulé des prix de vente desdits logements (hors parking) régularisés par le Bénéficiaire à l'issue de la commercialisation de ceux-ci, déduction faite des aides à la vente supportées par le Bénéficiaire et devant être justifiées au cas par cas, comprenant:
 - les frais de notaire, d'hypothèque et les intérêts intercalaires pris en charge par le Bénéficiaire,
 - le coût des prestations complémentaires demandées par les acquéreurs des logements et intégrées dans le prix de revente, sur justificatifs par le Bénéficiaire de leur prix de revient ;
 - le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires offerts par le Bénéficiaire à ces sous-acquéreurs, sur justificatifs par le Bénéficiaire de leur prix de revient.

Etant entendu que le prix hors taxe de chaque emplacement de stationnement sera réputé s'établir à la somme de 14 000 EUROS (quatorze mille Euros), indexée dans les mêmes conditions que « V₀ ».

- le terme « **V₀** » correspond au chiffre d'affaire prévisionnel attendu de la commercialisation des logements en accession libre à la propriété dépendant du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2 déterminable sur la base du

prix de référence de **QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (4.300,00 Euros HT)** par m² de Surface Habitable et indexé jusqu'au jour de la Vente selon les modalités ci-dessus ;

- le terme « **I** » s'entend de l'ICC connu au jour de la Vente ; étant entendu que si « I » est inférieur à « I° », le rapport I/I° sera réputé être égal à 1 ;
- le terme « **I°** » s'entend de l'ICC connu au jour de la Promesse, soit celui du 1^{er} trimestre 2021 s'établissant à 1822 (publié au Journal Officiel le 25 juin 2021) ;
- le terme « **SHAB** » s'entend de la surface habitable des logements en accession libre vendus telle que celle-ci est définie par les dispositions de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'intéressement déterminé dans les conditions ci-dessus sera majoré de la TVA au taux en vigueur au jour de son exigibilité.

Pour permettre au Promettant d'exercer un contrôle sur le calcul des sommes dues au titre de cet intéressement, le Bénéficiaire s'engage à fournir chaque année au Promettant (au plus tard le 31 janvier) un état des actes signés au cours de l'exercice précédent.

Etant précisé que le premier état sera établi pour la période commençant à courir du jour de la signature de l'Acte de Vente jusqu'au 31 décembre suivant.

Cet état annuel, qui devra être fourni jusqu'à l'achèvement de la commercialisation des logements en accession libre, devra reprendre chaque acte authentique signé et comporter le calcul du montant « V », tel qu'il est défini ci-dessus. A cette fin, le Bénéficiaire devra se soumettre à tout audit de cette commercialisation par tout expert que le Promettant aura désigné ou missionné dans ce but.

En contrepartie de ce droit de contrôle et de regard, le Promettant s'engage à ne divulguer aucune information relative à cette commercialisation et aux pièces qui lui seront communiquées à cette occasion qui doivent demeurer strictement confidentielles.

Le Bénéficiaire devra verser au Promettant la somme correspondant à l'intéressement lui revenant (c'est-à-dire 30% x (V-Vo)) sur la base des actes signés et dans les trente (30) Jours Calendaires la signature du dernier acte de vente afférents aux logements dépendant du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2.

Si toutefois, au terme d'un délai de deux (2) années après le dépôt de la DAACT se rapportant audit Programme de Construction, la vente de tous les logements en accession libre dépendant de celui-ci n'a pas été constatée par acte authentique, le montant de l'intéressement sera déterminé sur la base des seuls logements en accession libre effectivement vendus au terme dudit délai de deux (2) ans, le terme « Vo » étant alors déterminé sur la base de la seule SHAB des logements effectivement vendus.

En outre, il sera établi aux frais du Bénéficiaire un acte complémentaire, qui sera reçu par le Notaire soussigné, contenant quittance dudit intéressement, auquel les Parties s'obligent à intervenir. »

11. COMPLEMENT APORTE A LA CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE A L'ARTICLE 14.3.1 DE LA PROMESSE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

Rappels étant ici préalablement faits :

- que le déclassement par anticipation de l'emprise complémentaire de 367 m² (à provenir du détachement de la parcelle à ce jour cadastrée section N numéro 138) intégrée au Terrain 1 a été approuvé suivant délibération n°[••] du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du [••] octobre 2022 ;
- que les termes du présent Avenant et sa régularisation par Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE ont été approuvés aux termes de la délibération n°[••] du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du même jour ;

Les Parties conviennent que la réalisation de la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 14.3.1 de la Promesse, intitulé « *Origine de Propriété* », s'entend également de la justification par le Promettant au Bénéficiaire du caractère définitif des délibérations en date du [••] octobre 2022 précitées.

Par suite, les Parties conviennent que la rédaction dudit Article 14.3.1 de la Promesse s'établit désormais comme suit :

« 14.3.1. Origine de propriété »

« La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive qu'il soit justifié par le Promettant d'un titre de propriété régulier et incommutable pour tous les Biens formant l'objet de la Promesse.

A cet égard, il devra notamment être justifié au Bénéficiaire du caractère définitif :

- . des délibérations du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n°7/0172, n°8/0173 et n°9/0174 en date du 11 février 2021 susvisées ayant (i) emporté déclassement des emprises comprises parmi les Biens promis dépendant du domaine public et (ii) autorisé Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE à régulariser au profit du Bénéficiaire (et de son/ses substitués) la Promesse,**
- . des délibérations complémentaires n°8/0214, n°9/0215 et n°10/216 en date du 17 juin 2021 susvisées ayant respectivement (i) rectifié les délibérations en date du 11 février 2021 ayant opéré déclassement des Biens et (ii) autorisé Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE à régulariser au profit du Bénéficiaire (et de son/ses substitués) la Promesse sous les charges et conditions des présentes et tout document y afférent,**
- . et des délibérations complémentaires n°[••] et n°[••] en date du [••] octobre 2022 susvisées ayant respectivement (i) déclassé par anticipation l'emprise complémentaire de 367 m² intégrée au Terrain 1 et (ii) approuvé les modifications apportées la Promesse formant l'objet du présent Avenant et autorisé Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE à régulariser celui-ci. »**

12. MODIFICATION DE LA DUREE DE REALISATION DE LA CONDITION PREALABLE (ARTICLE 7.4) ET DE LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE (ARTICLE 8)

12.1. Modification de la durée de réalisation de la Condition Préalable stipulée à l'Article 7.4 de la Promesse

Les Parties conviennent de reporter le délai de réalisation de la Condition Préalable prévue à l'Article 7.4 de la Promesse et de remplacer en conséquence les stipulations figurant audit Article de la manière suivante :

« A défaut de réalisation de la Condition Préalable dans le délai imparti pour la réalisation de la Vente (fixé au plus tard au 28 juillet 2022, sauf à tenir compte des cas de prorogation de plein droit de cette date stipulée à la Promesse), la durée de validité de la Promesse sera prorogée de plein droit d'une durée de trois (3) mois, si bon semble au seul Bénéficiaire ; lequel disposera par suite du choix, dans l'hypothèse susvisée, soit de se prévaloir de ladite prorogation, soit de se prévaloir de la caducité de la Promesse. »

Par celles suivantes :

« A défaut de réalisation de la Condition Préalable dans le délai imparti pour la réalisation de la Vente (fixé dorénavant au plus tard , sauf à tenir compte des cas de prorogation de plein droit de cette date stipulée à la Promesse), la durée de validité de la Promesse sera prorogée de plein droit d'une durée de trois (3) mois, si bon semble au seul Bénéficiaire ; lequel disposera par suite du choix, dans l'hypothèse susvisée, soit de se prévaloir de ladite prorogation, soit de se prévaloir de la caducité de la Promesse. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article 7.4 de la Promesse.

12.2. Modification de la durée de réalisation de la Promesse stipulée à l'Article 8.1 de la Promesse

Les Parties conviennent de reporter le délai de réalisation de la Promesse et de modifier en conséquence comme suit l'Article 8.1 de la Promesse, intitulé « Délai » :

« 8.1. Délai »

« 8.1.1. Calendrier prévisionnel des opérations »

« A compter de la date de signature de l'avenant à la Promesse, le Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération est le suivant :

- 16 novembre 2022 : caractère définitif des Autorisations Administratives ;
- 30 décembre 2022 : signature de l'Acte de Vente. »

« 8.1.2. Délai de la Promesse »

« La Promesse est consentie et acceptée pour une durée expirant au plus tard le -après le "Délai"), sauf cas de prorogation de cette date prévus ci-après.

Le Délai, le cas échéant prorogé de plein droit dans les conditions ci-après ou d'un commun accord entre les Parties, ne sera pas extinctif, mais constitutif du point de départ à partir duquel l'une des Parties pourra sommer l'autre d'exécuter la Promesse, dès lors que les Conditions Suspensives seraient réalisées dans le Délai, le cas échéant prorogé. »

« 8.1.3. Prorogations »

« Sans préjudice (i) du cas de prorogation des délais impartis pour la réalisation de la Condition Préalable et de la Vente ci-dessus stipulé à

l'Article 7.4 et (ii) des cas de prorogation des délais impartis pour la réalisation des Conditions Suspensives et de la Vente stipulés à l'Article 14 de la Promesse, le Délai sera prorogé de plein droit dans les cas ci-après :

1°) Si des documents indispensables à la régularisation de l'Acte de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction dix (10) Jours Ouvrés au moins avant l'expiration du délai précité, le Délai sera automatiquement prorogé jusqu'au terme d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle le notaire chargé de la rédaction de l'Acte Authentique de Vente recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder deux (2) mois ;

2°) Le Délai sera prorogé de plein droit du temps nécessaire à l'expiration des délais de recours, de déféré préfectoral et de retrait ouverts contre les Autorisations Administratives (et dont la justification du caractère définitif a été érigée en Condition Suspensive), si jamais au terme du Délai, le cas échéant déjà prorogé par les autres cas prévus au présent Article, ceux-ci n'étaient pas encore expirés ;

3°) Enfin, au cas où les Permis de Construire et/ou toutes autres Autorisations Administratives (dont la justification du caractère définitif a été érigée en Condition Suspensive) ne seraient pas devenus définitifs au terme du Délai, le cas échéant déjà prorogé en application des stipulations du paragraphes 2°) qui précède, celui-ci sera prorogé de plein droit d'une durée maximale de six (6) mois.

Pour la mise en œuvre des trois cas de prorogations du Délai ci-dessus visés aux paragraphes 1°) à 3°), il est convenu que la durée cumulée des prorogations du Délai susceptible d'en résulter ne pourra pas excéder neuf (9) mois.

Au cas où, au terme du Délai, le cas échéant prorogé dans les conditions ci-dessus, (i) l'une ou l'autre des Conditions Suspensives ne serait pas réalisée (sans qu'il ait été renoncé à celles-ci par le Bénéficiaire) et/ou (ii) il ne pourrait pas être constaté l'extinction des servitudes grevant le Terrain 2 dont il est fait état à l'Article 12.6.3 de la Promesse, les Parties se rencontreront pour étudier ensemble de bonne foi pendant un délai de trois (3) mois les suites à donner à la Promesse qui ne deviendra caduque, sans indemnité de part, ni d'autre, qu'à défaut d'accord des Parties à l'issue dudit délai de discussion (et pour autant que dans ce délai, il n'ait pas pu être constaté la réalisation des Conditions Suspensives concernées et/ou l'extinction desdites servitudes). En tant que de besoin, il est précisé que la durée de la Promesse sera prorogée de plein droit dudit délai de trois (3) mois.

Pareille caducité interviendra sans indemnité de part, ni d'autre et à charge pour le Promettant de restituer au Bénéficiaire, dans les trente (30) Jours Calendaires suivant la date à laquelle sera avérée la caducité de la Promesse, toute somme que celui-ci aura versée ou tout acte de cautionnement qui lui aura été remis pour sûreté du paiement de la Pénalité Forfaitaire. »

13. PROROGATION DE LA DUREE DU CAUTIONNEMENT REMIS AU PROMETTANT POUR SURETE DU PAIEMENT DE L'INDEMNITE PREVUE A TITRE DE CLAUSE PENALE, ET SUSCEPTIBLE D'ETRE DUE AU PROMETTANT PAR LE BENEFICIAIRE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

Rappel étant ici préalablement fait qu'il a été remis au Promettant par le Bénéficiaire, pour sûreté du paiement de la Pénalité Forfaitaire prévue à l'Article 8.3.2 de la Promesse susceptible d'incomber à ce dernier, dans les conditions énoncées audit Article, l'original du cautionnement solidaire délivré par la SOCIETE GENERALE le [• •], ayant effet jusqu'au **28 septembre 2023**,

Le Bénéficiaire s'oblige, en conséquence de la prorogation de la durée de la Promesse, à remettre au Promettant d'ici au plus tard le [• •] 2023, et à défaut de signature de la Vente avant l'expiration dudit délai, l'exemplaire original :

○ soit d'un avenant au cautionnement précédemment délivré ayant pour objet d'en proroger la durée jusqu'au [• •] 2024 ;

○ soit d'un nouveau cautionnement solidaire (c'est-à-dire comprenant renonciation par la caution au bénéfice de discussion et de division), émanant de la SOCIETE GENERALE, établi selon les mêmes termes que celui précédemment remis, mais ayant effet jusqu'au [• •] 2024.

14. ABSENCE D'AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES A LA PROMESSE

Aucune autre modification n'est apportée à la Promesse en date du 13 juillet 2021, dont toutes les stipulations non modifiées et non contraires au présent Avenant conservent leur plein et entier effet.

La Promesse et le présent Avenant sont indissociables les uns des autres et constituent dans les rapports entre les Parties une convention unique et indivisible.

15. STIPULATIONS DIVERSES

15.1. Déclarations par les parties

15.1.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant déclare :

- être une collectivité locale,
- être dûment habilité à l'effet des présentes,
- que l'ensemble des délibérations concourant à la présente opération ont fait l'objet des mesures de publicité obligatoire,
- que la collectivité qu'il représente détient un droit de propriété incommutable sur l'emprise complémentaire intégrée au Terrain 1,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de son organe délibérant et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées du présent Avenant,
- que la signature et l'exécution du présent Avenant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le Promettant est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à lui, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements mis à sa charge en vertu du présent Avenant.

15.1.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux Présentes sont exactes et à jour,
- ne pas avoir fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce,

portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,

- n'être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent Avenant,
- la signature et l'exécution du présent Avenant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, 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 mis à sa charge en vertu du présent Avenant.
- que ses mandataires sociaux n'ont fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

15.2. Publicité foncière

Les Parties déclarent que le présent Avenant n'emportant pas transfert de propriété est exclu du champ d'application de l'article 28 du Décret du 4 janvier 1955 soumettant obligatoirement à publication auprès du Service de la Publicité Foncière tout acte constatant mutation entre vifs même assorti d'une Condition Suspensive.

Les Parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des Présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent Avenant au service de la publicité foncière afin de le porter à la connaissance des tiers. Elles déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et vouloir en faire leur affaire personnelle, se réservant toutefois la possibilité de faire publier postérieurement aux présentes.

15.3. Frais

Les frais, droits et émoluments du présent Avenant seront à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige.

15.4. Conclusion de l'Avenant

Les Parties déclarent que les dispositions du présent Avenant ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

15.5. Affirmation de sincérité

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

15.6. Mention légale d'information

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

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

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

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

Ces 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.

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

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

15.7. Formalisme lié aux annexes

Les Annexes font partie intégrante de la minute.

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

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

DONT ACTE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20221215-2022121531-DE
Date de télétransmission : 03/01/2023
Date de réception préfecture : 03/01/2023

Etabli sur[• •] pages.

NOMBRE APPROUVE :

De renvois :

De mots rayés nuls :

De lignes rayées comme nulles :

De chiffres rayés comme nuls :

De blancs bâtonnés :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Après lecture faite, les Parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues aux termes des présentes, puis le Notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

	Paraphe	Signature
Promettant La Commune de VILLENEUVE- LA-GARENNE		
Pour le Bénéficiaire SOGEPROM		
Pour le Bénéficiaire VINCI IMMOBILIER PROMOTION		
Le Notaire soussigné		