

PAD/MR/

L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE TREIZE MARS

A Amiens (Somme), 18 place Parmentier, au siège de l'Office Notarial, ci-après

Sophie BOURLON, Benoit WAYMEL, Franck MASSY, Vincent RENOULT et Julien FLAMENT, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à Amiens, 18 place Parmentier,

Avec la participation de Maître Pierre-Emmanuel PERROT, notaire à COURBEVOIE, assistant LE BENEFICIAIRE.

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

#### **PROMETTANT**

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES SOMME SUD OUEST**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Somme, dont l'adresse est à POIX-DE-PICARDIE (80290), 16B Route d'Aumale, identifiée au SIREN sous le numéro 200071181.

#### **BENEFICIAIRE**

La société dénommée **SCI C.J.J. GAY LUSSAC**, Société civile immobilière au capital de 150000 €, dont le siège est à LE BLANC-MESNIL (93150), 157 Avenue Charles Floquet bâtiment 3, identifiée au SIREN sous le numéro 399053313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée SCI C.J.J. GAY LUSSAC acquiert la pleine propriété.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

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

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que la collectivité et société qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

#### **TERMINOLOGIE**

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse de Vente, les termes, expressions et abréviations suivants auront les sens résultant des définitions ci-dessous :

- **"Annexe(s)"** : désigne une annexe ou les annexes à la Promesse de vente ; les Parties conviennent que les annexes ont le même caractère d'authenticité que si elles avaient figuré littéralement dans le corps des présentes et forme un tout indissociable avec la Promesse de vente elle-même.
- **Bénéficiaire** désigne la société dénommée « SCI C.J.J. GAY LUSSAC », ou SUBSTITUE, dont la comparution figure ci-dessus, qui aura la qualité d'Acquéreur si la Promesse de Vente se réalise,
- **BIEN, BIENS, TERRAIN** ou **IMMEUBLE** se réfèrent à toutes les parcelles objet des Présentes et droits à construire y attachés,
- **CCCT** désigne le Cahier des Charges de Cession de Terrains établi par l'aménageur, s'appliquant aux Biens objet des Présentes,
- **Conditions Suspensives** désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées aux présentes et au singulier, l'une quelconque de ces conditions suspensives,
- **Frais** désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les émoluments et honoraires des notaires et plus généralement, tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de la Promesse de Vente, de l'Acte Authentique de Vente, leurs suites et leurs conséquences, y compris ceux de tout acte rectificatif ou complémentaire, à l'exclusion des honoraires des conseils juridiques, fiscaux et techniques, dont chacune des Parties, pour ce qui la concerne, en assumera seule la charge, et des frais de radiation des éventuelles inscriptions prises sur le Bien du chef du Promettant, restant à sa charge,
- **Parties** désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE,
- **Présentes, Promesse** ou **Promesse de Vente** désigne le présent acte de promesse unilatérale de vente,
- **Projet de Construction** désigne l'ensemble immobilier que le BENEFICIAIRE envisage de réaliser sur le BIEN objet des Présentes,
- **Promettant** désigne la COMMUNAUTE DE COMMUNES SOMME SUD OUEST dont la comparution figure ci-dessus, qui aura la qualité de Vendeur si la Promesse de Vente se réalise,
  - **SDP** désigne la Surface de Plancher de la Construction, telle que définie à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme,

## **INTERPRETATION – ANTERIORITE**

De convention expresse entre les Parties, il est précisé que, savoir :

- à compter de ce jour, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Présentes, jusqu'à la signature de l'Acte Authentique de Vente,
- à compter de la signature de l'Acte Authentique de Vente, leurs relations

seront réglées par les stipulations de l'Acte de Vente,

- les stipulations des Présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ayant le même objet qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la Promesse de Vente,
- s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront,
- sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou à une annexe s'entend d'une référence faite à un article ou à une annexe des Présentes,

les titres attribués aux articles aux Présentes n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES SOMME SUD OUEST est représentée à l'acte par Monsieur Alain DESFOSSES, domicilié au siège de la Communauté de Communes Somme Sud Ouest agissant au nom et pour le compte du PROMETTANT, en sa qualité de Président

- Fonction à laquelle il a été élu aux termes d'une décision du 20 Janvier 2017,

- Habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une décision du conseil communautaire du 19 Novembre 2018 soumise au contrôle de la légalité dont un extrait est annexé aux présentes.

- La société dénommée SCI C.J.J. GAY LUSSAC est représentée à l'acte par Monsieur Xavier CHONIK, Directeur Général Finance du Groupe JJA, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Jacques-Olivier ABITEBOUL, gérant de la SCI C.J.J. GAY LUSSAC et dont une copie est annexée aux présentes.

**LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :**

### **EXPOSE**

#### **1./ ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DU SUD OUEST AMIENOIS concernant tous les biens sauf la parcelle ZN 15.**

Le PROMETTANT déclare ce qui suit :

- Suivant décision du 19 Octobre 2005, le Conseil de la Communauté de communes du Sud Ouest Amiénois a décidé de procéder à une concertation publique pour l'aménagement et la création d'une zone d'aménagement concertée à vocation industrielle artisanale, commerciale, tertiaire et logistique, d'environ 85 hectares sur les communes de CROIXRAULT et THIEULLOY L'ABBAYE. Dans le cadre de la création de cette ZAC la communauté de communes a prévu de confier l'aménagement de la zone suivant convention publique d'aménagement.

- Suivant décision du 13 Décembre 2005, le Conseil de la Communauté de communes du Sud Ouest Amiénois a approuvé le dossier de création de zone, décidé la création de la zone d'aménagement concertée, décidé que le mode de réalisation serait celui de la convention publique d'aménagement, approuvé le projet de convention publique d'aménagement à régulariser avec la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE d'AMIENS, et autorisé le président à signer au nom du Conseil Communautaire avec la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE la convention publique d'aménagement.

- La décision de création de la zone d'aménagement concerté du 13 décembre 2005 a été publiée dans le Journal « Le Courrier Picard » rubrique annonces légales et affichée au siège de la Communauté de communes et au lieu des affichages publics de chacune des Mairies de THIEULLOY L'ABBAYE et CROIXRAULT.

- Suivant convention publique d'aménagement du 14 décembre 2005, la Communauté de Communes du Sud Ouest Amiénois a confié à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'AMIENS l'aménagement de la ZAC du Sud Ouest Amiénois.

- Suivant arrêté du 6 Juin 2008, Monsieur le Préfet de la Somme a déclaré d'utilité publique les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Sud Ouest Amiénois sur les territoires des communes de CROIXRAULT et de THIEULLOY L'ABBAYE.

L'expropriation devant être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de l'arrêté. L'arrêté a été affiché en Mairie de CROIXRAULT et de THEUILLOY L'ABBAYE et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Somme.

-La Communauté de Communes du Sud Ouest Amiénois et la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE AMIENS PICARDIE ont décidé conventionnellement de mettre fin par anticipation à la convention publique d'aménagement régularisée le 14 décembre 2005. La Communauté de communes du Sud Ouest Amiénois a repris l'aménagement de la zone d'activité concertée en régie directe.

La Communauté de Communes du Sud Ouest Amiénois a acquis de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE AMIENS PICARDIE les terrains d'emprise de la ZAC du Sud Ouest Amiénois.

- Suivant décision du 23 Novembre 2015, le Conseil de la Communauté de Communes du Sud Ouest Amiénois a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC DU SUD OUEST AMIENOIS ».

- Cette décision d'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté « ZAC DU SUD OUEST AMIENOIS » a été affiché au lieu des affichages publics légaux ainsi déclaré par le PROMETTANT.

- Aux termes d'un arrêté en date du 22 décembre 2016, Monsieur le Préfet de la Somme a décidé avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la création de la Communauté de Communes Somme Sud Ouest issue de la fusion de la Communauté de Communes du Contynois, de la Communauté de Communes de la région de Oisemont et de la communauté de Communes du Sud Ouest Amiénois. Aux termes de cet arrêté, l'ensemble des actifs et passifs des communautés de communes qui ont fusionné a été dévolu à la Communauté de Communes Somme Sud Ouest.

## **2/ Règles d'urbanisme applicables au programme de constructions**

La ZAC est actuellement régie par le plan local d'urbanisme de la commune de CROIXRAULT approuvé suivant décision du Conseil Municipal du 27 Novembre 2007 et est située en zone Aurf, et par la carte communale de la commune de THIEULLOY-l'ABBAYE approuvé par arrêté préfectoral du 3 Mars 2005, modifié par arrêté préfectoral du 14 Décembre 2007.

Le programme de construction de la ZAC DU SUD OUEST AMIENOIS prévoit la construction de 356.900 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) maximum à usage d'activités, nonobstant la présence de fouilles archéologiques pouvant entraîner une réduction de cette surface.

Le PROMETTANT déclare que les droits à construire attachés au terrain objets de la présente vente sont compris dans ce quota.

Le PROMETTANT déclare que les équipements prévus au Programme des Equipements Publics de la ZAC et nécessaires à l'utilisation du terrain objet des présentes, conformément à sa destination demeurent à réaliser.

### **3/ Non application des dispositions de l'article L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Le BENEFICIAIRE déclare :

- Que L'IMMEUBLE, objet de la vente, n'est pas à usage d'habitation.
- Et qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L 271.1 précité ne sont pas applicables à cette vente.

**CECI EXPOSE**, les parties sont convenues de ce qui suit :

### **PROMESSE DE VENTE**

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT  
TERMINOLOGIE  
DESIGNATION  
DELAJ - REALISATION - CARENCE  
PROPRIETE - JOUISSANCE  
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES  
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES  
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES  
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES  
FISCALITE  
SUBSTITUTION  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

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

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

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

### **TERMINOLOGIE**

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

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

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

A CROIXRAULT (SOMME) 80290 Zac du Sud Ouest Amienois, dénommée aussi ZAC de la Mine d'or dans les documents

Une parcelle de terrain à bâtir d'une contenance 29 ha 59 a 60 ca, environ de la ZAC, (sauf ZN 15 qui est hors ZAC) à prendre après division dans un immeuble de plus grande importance situé sur ladite commune figurant actuellement au cadastre :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	10	l'aérodrome-est	03 ha 89 a 69 ca
ZN	11	La deriole	08 ha 17 a 68 ca
ZN	12	La deriole	12 ha 56 a 20 ca
ZN	13	La deriole	05 ha 88 a 53 ca
ZN	15	La deriole	02 ha 13 a 89 ca

Total surface : 32 ha 65 a 99 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. Un extrait de plan cadastral est annexé.

**AVEC DROIT A UNE SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS** de 50 % de la surface cédée soit au regard de l'indication de la surface cédée portée aux présentes une surface de plancher de 147.980 m<sup>2</sup> aux fins, conformément au CCCT ci-après visé, de réaliser le Projet de Construction d'un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux.

### **Division cadastrale à effectuer en ce qui concerne les parcelles cadastrées section ZN numéros 10 et 11**

Le **PROMETTANT** procédera à l'établissement d'un document d'arpentage par tout géomètre-expert de son choix et à ses frais pour parvenir à la division des parcelles cadastrées section ZN numéro 10 et 11 d'une surface totale de 12 ha 07 a 37 ca. La surface issue des parcelles cadastrées section ZN 10 et 11 devant être cédée après division sera donc de 09 ha 00 a 98 ca environ.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

### **Zone d'aménagement concerté**

Le BIEN, sauf la parcelle ZN 15, constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du Sud Ouest Amienois »

Une copie de l'acte de dépôt de pièces du 30 Juin 2008 reçu par Me Dailliez, notaire à Amiens, relatif à la création de la ZAC du Sud Ouest Amienois, ci-dessus visées a été remis au **BENEFICIAIRE** dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

Le terrain vendu sera livré borné.

Dans l'hypothèse où les bornes disparaîtraient à la suite des travaux de terrassement et de construction, leur réinstallation demeurera à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Le bornage périmétrique sera réalisé au plus tard pour le 31 Décembre 2020, et portera sur les parcelles vendues et incluant, le cas échéant, le surplus des parcelles ZN 10 et 11 non vendues aux présentes.

### **AFFECTATION-PROJET DE CONSTRUCTION**

Le **BIEN** est actuellement affecté à aucun usage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à un programme de construction de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux.

**LE BENEFICIAIRE** précise que sur cet IMMEUBLE sera édifié un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux d'une Surface de plancher prévisionnelle totale entre 95.000 m<sup>2</sup> et 147.980 m<sup>2</sup>.

### **EFFET RELATIF**

Acte constatant le transfert suivant acte à recevoir par Maître DAILLIEZ, notaire à AMIENS au plus tard le jour de la réitération des présentes.

### **DELAJ**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 mai 2021**, à seize heures.

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

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, la totalité des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Etant précisé que les documents ci-dessus ne peuvent être ceux nécessaires pour la réalisation des conditions suspensives ci-après.

### **REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai. La levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en vente. Cette vente restera placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option, sauf si renonciation de la part du **BENEFICIAIRE** à ces dernières. Dans ce dernier cas, la signature de la vente devra intervenir au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant l'expiration de la durée de validité de la promesse, et le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature dudit acte de vente et du paiement du prix de vente et des frais. Cette levée d'option sera effectuée par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** et devra être accompagnée du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.



- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Pierre-Antoine DAILLIEZ, notaire à AMIENS, 18 Place Parmentier, avec la Participation de Maître Pierre-Emmanuel PERROT, notaire à COURBEVOIE .

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

### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.



- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

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

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

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

Le **PROMETTANT** s'engage à signifier au plus tard le 30 Juin 2020 aux exploitants la non reconduction de la mise à disposition des parcelles et l'obligation de libérer les parcelles.

Préalablement à la signature de l'Acte de Vente, il sera établi contradictoirement entre les Parties un état des lieux des BIENS qui sera annexé à l'Acte de Vente.

## **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**

### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix, non indexé, de DIX EUROS le m<sup>2</sup> (10,00 €) Hors TVA sur marge qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse soit la somme de 2.959.600,00 euros .

Ce prix s'entend hors taxe.

Le **PROMETTANT** déclare que l'acquisition n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **PROMETTANT** s'élève à UN EURO ET TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE-TROIS CENTIMES (1,38 EUR) le m<sup>2</sup>.

Le **PROMETTANT** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Soit un prix (à confirmer selon la surface de terrain définitive) de ONZE EUROS ET TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE-TROIS CENTIMES (11,38 EUR) TVA sur marge inclus le m<sup>2</sup>, soit pour une surface de 29 ha 59 a 60 ca un prix TVA sur marge inclus de TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (3 368 024,80 EUR)

### **FRAIS**

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

### **Avis de France domaines**

Une copie de l'avis de valeur de l'immeuble objet des présentes délivré par le Directeur régional des Finances Publiques le 12 Février 2020 est annexée aux présentes.

### **NEGOCIATION**

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

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

### **COUT DE L'OPERATION**

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	3 368 024,80 EUR
Frais de la vente	38 000,00 EUR

Ensemble TROIS MILLIONS QUATRE CENT SIX MILLE VINGT-  
QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (295 960,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** a versé au **PROMETTANT**, qui lui en donne quittance, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (295 960,00 EUR).

### DONT QUITTANCE

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

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée entre les mains du notaire du **PROMETTANT**.

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

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

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

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

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

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

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

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

### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

#### RESERVES

##### Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES**

##### **1°) Urbanisme**

La présente opération est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne révélant pas de servitudes spéciales grevant le **BIEN**, susceptibles de compromettre le projet de construction de du **BENEFICIAIRE**.

A cet égard, le **PROMETTANT** a fourni au **BENEFICIAIRE** la copie du plan de zonage de la commune de CROIXRAULT, duquel il résulte que les biens sont situés en zone AUrf et AUrf. Du règlement du Plan Local d'Urbanisme de ladite commune, il résulte que la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage pour la zone AUrf et à 15 mètres au faitage pour la zone AUrfb.

Au regard du projet qu'il envisage de réaliser sur les biens et droits immobiliers objet des présentes, le **BENEFICIAIRE** a sollicité le **PROMETTANT** afin que ce dernier assiste la Commune de CROIXRAULT pour parvenir à la modification du Plan Local d'Urbanisme de ladite commune sur les deux points ci-après énoncés :

- a) Modifications du Plan Local d'Urbanisme permettant d'augmenter la hauteur des constructions dans la zone AUrf à 15 mètres au faitage.
- b) Modification également du nombre de places de stationnement obligatoires : une place pour 400 m<sup>2</sup> (au lieu de 1 pour 200 m<sup>2</sup> actuellement).
- c) Le promettant déclare avoir par délibération du 17 Février 2020, annexée aux présentes, engagé une procédure de modification du plu de la commune de Croixrault pour permettre d'augmenter la hauteur des

constructions dans la zone AUrf à 15 mètres au faîtage et de réduire le nombre de places de stationnement obligatoires.

Dans l'attente de l'approbation définitive du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et de la réalisation de l'intégralité des formalités nécessaires à la modification du plan local d'urbanisme de la Commune de CROIXRAULT (délibération du conseil communautaire, enquête publique, formalités d'affichage....) L'instruction du permis de construire dont l'obtention est érigée en condition suspensive des présentes au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification ainsi qu'il a été dit ci-dessus et non au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme applicable à ce jour.

La promesse de vente est consentie sous la condition suspensive de l'approbation définitive des modifications a) et b) ci-dessus dans le plan local d'urbanisme et de la conformité du plan local d'urbanisme intercommunal au point a) et b).

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **bénéficiaire** qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

### **2°) Absence de servitude**

La présente opération est soumise à la condition suspensive que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle, notamment passage de réseaux électriques, susceptible d'empêcher la réalisation de l'opération de construction de l'**ACQUEREUR**, et au titre des opérations de déminage de l'ancien terrain d'aviation érigées en servitudes d'utilité publique aux termes des documents organiques de la ZAC.

Le déminage sera effectué par et aux frais du promettant dans les meilleurs délais afin de permettre au bénéficiaire de réaliser ses études de sol et pollution, et en tout cas au plus tard le 31 Décembre 2020, une attestation sera alors remise au bénéficiaire par le promettant.

Les parties s'engagent, avant le 30 Avril 2020 à déterminer ensemble le calendrier des opérations de déminage par le promettant.

La copie du rapport de détection de la pollution pyrotechnique du 1er Juin 2010 est annexée aux présentes.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **bénéficiaire** qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

### **3°) Permis de construire**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE, à ses frais, d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait, lequel sera déposé uniquement sur le périmètre de la ZAC à l'exclusion de la parcelle cadastrée ZN 15, pour l'édification sur le terrain objet des Présentes du programme de construction suivant : **La réalisation d'un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux pour une Surface de Plancher de Construction comprise entre 95.000 m2 et 100.000 m2.**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce au plus tard le **30 Juin 2020**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Cette condition suspensive d'obtention du permis de construire purgé de tous recours devra être réalisée au plus tard le **31 mai 2021**.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

#### **Mise en œuvre :**

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les 15 jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les 15 jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

### **4°) Autorisation définitive d'exploiter**

La réalisation des présentes est également soumise à l'obtention, à ses frais, par le **BENEFICIAIRE** de l'autorisation définitive d'exploiter, purgée de tous recours et retrait.

#### **Dépôt de la demande d'autorisation définitive d'exploiter.**

Le **BENEFICIAIRE** devra déposer sa demande d'autorisation définitive d'exploiter au plus tard le **31 mai 2020**.

Le **BENEFICIAIRE** adressera au **PROMETTANT** copie du récépissé de dépôt de la demande d'autorisation définitive d'exploiter dans le mois de sa délivrance.

Le **BENEFICIAIRE** avisera le **PROMETTANT** de la délivrance de cette autorisation lequel pourra en prendre connaissance sur le site de la préfecture.

#### **Absence de recours et retrait sur l'autorisation définitive d'exploiter**

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'absence de notification, dans les délais légaux et **au plus tard le 31 mai 2021** d'un retrait ou demande de retrait, d'un déferé administratif ou d'un recours des tiers, gracieux ou contentieux adressé à l'autorité ayant procédé à la délivrance de l'autorisation définitive d'exploiter obtenue.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

### **5°) Etude de sol géotechnique**

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la réalisation d'une étude géotechnique par le **BENEFICIAIRE** et à ses frais exclusifs,



concluant que les constructions à édifier par le **BENEFICIAIRE** ne nécessitent pas la réalisation de sujétions particulières relatives au sol et au sous-sol.

Dans cette hypothèse, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 Décembre 2020, et nécessairement une fois le déminage du terrain effectué par le promettant.

La non réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**, dans le délai ci-dessus convenu, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant la copie de l'audit révélant des sujétions particulières relatives au sol ou au sous-sol et l'expression de la volonté du **BENEFICIAIRE** de revendiquer le bénéfice de la condition suspensive.

En cas de non réalisation de la présente condition suspensive, les parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai d'UN (1) MOIS pour décider de la suite à donner à la présente opération.

A défaut d'accord dans ce délai, la présente promesse de vente sera caduque de plein droit.

Pour l'application de la présente clause, il est convenu que le **BENEFICIAIRE** aura le libre choix de la société devant réaliser l'étude.

A défaut de réalisation par le **BENEFICIAIRE** de l'étude géotechnique ou de la non transmission des résultats de celle-ci au **PROMETTANT** dans le délai ci-dessus convenu, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

#### **6°) Etude de pollution des sols**

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la réalisation d'une étude pollution et des diagnostics éventuellement nécessaires par le **BENEFICIAIRE** et à ses frais exclusifs, concluant que :

\* l'état du terrain est compatible avec l'usage futur auquel le **BENEFICIAIRE** le destine, et ce, sans réalisation de travaux de mise en sécurité ou de dépollution de quelque nature qu'ils soient.

\* des travaux de dépollution sont nécessaires mais que ceux-ci ne sont pas de nature à remettre en cause l'équilibre financier du projet.

Dans l'hypothèse où les études ou diagnostics réalisés viendraient à révéler une pollution non compatible avec l'usage auquel le **BENEFICIAIRE** destine l'immeuble, ou si le coût des travaux de dépollution est susceptible de remettre en cause l'équilibre financier du projet, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre.

Dans l'hypothèse où les études et/ou diagnostics viendraient à révéler une source de pollution, le **BENEFICIAIRE** fera établir par les entreprises qu'il aura

choisies, les devis nécessaires à l'établissement du coût des opérations de dépollution dans un délai d'UN (1) MOIS de la réception des diagnostics.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 Décembre 2020 et nécessairement une fois le déminage du terrain effectué par le promettant.

La non réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**, dans le délai ci-dessus convenu, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant la copie des études ou diagnostics révélant des sources de pollution rendant le bien incompatible avec l'usage auquel le **BENEFICIAIRE** le destine ou de l'envoi des devis établissant que le coût de la remise en état du site pour l'usage auquel le **BENEFICIAIRE** le destine est susceptible de remettre en cause l'équilibre financier du projet.

En cas de non réalisation de la présente condition suspensive, les parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai d'UN (1) MOIS pour décider de la suite à donner à la présente opération.

A défaut d'accord dans ce délai, la présente promesse de vente sera caduque de plein droit.

Pour l'application de la présente clause, il est convenu que le **BENEFICIAIRE** aura le libre choix de la société devant réaliser l'étude.

A défaut de réalisation par le **BENEFICIAIRE** des études de pollution ou de la non transmission des résultats de celles-ci au **PROMETTANT** dans le délai ci-dessus convenu, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée.

Dans l'hypothèse où les diagnostics établis feraient apparaître la nécessité de réaliser des investigations et analyses complémentaires, ou dans celle où des devis devraient être établis pour connaître le coût des opérations de remise en état, le délai de la présente condition suspensive serait reporté à DIX (10) jours ouvrés à compter de la réception des derniers rapports, études, ou résultats d'analyses ou des devis.

Le **PROMETTANT** s'engage à transmettre au **BENEFICIAIRE** tous rapports ou diagnostics qu'il aurait déjà fait réaliser sur le terrain objet des présentes.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

#### **Autorisations particulières données par le PROMETTANT à au BENEFICIAIRE**

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** :

- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, permis de démolir, permis de construire, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;
- à faire visiter le Terrain par ses architectes, géomètres, bureaux d'études et entrepreneurs et procéder à l'établissement de tous plans, relevés, sondages, études, diagnostics et métrés nécessaires à la réalisation du programme de travaux.

Lors des opérations par le bénéficiaire des sondages, sol et sous-sol autorisés par le promettant, ce dernier ne pourra être tenu responsable de la présence ou non de mines ou engins de guerre.

- Le **PROMETTANT** déclare que cette autorisation profite tant au **BENEFICIAIRE** qu'à ses ayants-droit et ayants-cause ainsi qu'à toute personne morale désignée par le **BENEFICIAIRE**.
- A l'occasion de la réalisation des sondages, et s'il y a lieu, le bénéficiaire s'engage à indemniser les exploitants pour leur perte de culture selon le barème de la chambre d'agriculture de la Somme, il s'oblige à les prévenir 8 jours avant leur réalisation, et si possible intervenir en fin de période de culture.

Toutefois, aucuns travaux ne pourront être entrepris avant la réalisation de la Vente, à l'exception des travaux de sondage, piquetage et études de sol et pollution que le **BENEFICIAIRE** pourra effectuer à ses frais exclusifs.

A défaut de réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à remettre le terrain dans son état d'origine à ses frais exclusifs.

#### **Absence de prêt**

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

### **I : CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE DE POSSESSION**

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

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

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

### SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.
- à L'ACQUEREUR-bénéficiaire les servitudes d'utilité publique contenues dans le dossier de création de la ZAC DU SUD OUEST AMIENOIS.

### Commune de CROIXRAULT

- Autoroute A29 : entraîne une zone d'interdiction d'accès.
- Bruit l'A29 est classée en catégorie 2, la largeur des tissus concernés par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute ; Les terrains de l'opération sont donc affectés par le bruit généré par le trafic de cet axe.

L'ACQUEREUR-bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance de ces servitudes et en faire son affaire personnelle des conséquences matérielles juridiques et financières de cette situation, sans recours contre le vendeur-promettant.

### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

### CONTENANCE DU TERRAIN

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

### IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

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

### ABONNEMENTS DIVERS

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle du raccordement des réseaux divers, y compris les raccordements provisoires, à partir des réseaux principaux existant à un seul endroit, au droit du terrain terrain vendu sur la voie communale n°2, à ses frais, et souscira, à ses frais, tous traités d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres nécessaires à ses constructions, de manière que le **PROMETTANT** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En ce qui concerne le déversement des eaux usées et vannes au réseau d'assainissement public, **LE PROMETTANT** ou ses ayants droits s'obligent à régulariser avec le **BENEFICIAIRE**, s'il y a lieu une convention dite « Convention de déversement spécial au réseau d'assainissement public » et à payer les redevances d'assainissement si celui-ci l'exige.

### URBANISME

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à respecter les dispositions d'urbanisme et autres résultant notamment du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la commune du BIEN vendu, un extrait du règlement du PLU pour la zone AUrf est joint aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de ce document pour lui avoir été remis par le **PROMETTANT**.

### FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

- Suivant arrêté en date du 7 Avril 2006, Monsieur le Prefet de la Somme a décidé la réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'ensemble de l'assiette des terrains sis à CROIXRAULT et THEUILLOY L'ABBAYE, ZAC du Sud Ouest Amiénois faisant l'objet des aménagements ouvrages ou travaux considérés envisagés par la Chambre de Commerce et d'industrie d'Amiens, l'aménageur pouvant faire réaliser ce diagnostic par tranches successives.

- Un diagnostic archéologique TRANCHE 1 établi par l'INRAP Direction Interrégionale Nord Picardie sur les immeuble suivants (CROIXRAULT ZM 11, 12, 16 et 17, THIEULLOY L'ABBAYE ZO 13° délivré le 26 Mars 2009, souligne notamment l'importance de l'occupation humaine depuis la préhistoire à l'antiquité sur cette portion du plateau,

- Un diagnostic archéologique TRANCHE 2 établi par l'INRAP Direction Interrégionale Nord Picardie sur les immeuble suivants (CROIXRAULT ZN 1, 2, 3, 4pp, 5, 6pp, 8, 9, 10pp, 11pp, 12pp et 13pp) délivré le 17 Aout 2009, souligne notamment l'importance de l'occupation humaine depuis la préhistoire à l'antiquité sur cette portion du plateau,

- Un diagnostic archéologique TRANCHE 3 établi par l'INRAP Direction Interrégionale Nord Picardie sur les immeuble suivants (CROIXRAULT ZN, 4pp, 6pp, 7pp, 8pp,) délivré le 5 Mars 2010, souligne notamment l'importance de l'occupation humaine depuis la préhistoire à l'antiquité sur cette portion du plateau,

Le **PROMETTANT s'engage à produire** au **BENEFICIAIRE** un courrier de la Préfecture Région Picardie attestant de la réalisation intégrale des fouilles envisagées sur le site objet de la présente opération et de l'absence de prescription de fouilles complémentaires.

Est annexé un mail de la DRAC du 12 Mars 2020 indiquant la libération des parcelles de toute contrainte archéologique.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare :

- que sur la parcelle ZN 15, un diagnostic a été réalisé et que ladite parcelle est libre de fouilles à ce jour,
- que la parcelle ZN 13 n'a pas fait l'objet de prescriptions de fouilles,
- que sur la parcelle ZN 12, un diagnostic a été réalisé et que ladite parcelle est libre de fouilles à ce jour,
- que sur la parcelle ZN 11, un diagnostic a été réalisé sur la partie destinée à être cédée après division et que cette partie est libre de fouilles,
- que la parcelle ZN 10 n'a pas fait l'objet de prescriptions de fouilles,

En conséquence le **PROMETTANT** déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont à ce jour purgés de toutes obligations au titre de l'archéologie complémentaire et notamment au titre des fouilles archéologiques sur les parcelles objet des présentes.

#### **APTITUDE DU BENEFICIAIRE OU DE SES AYANT-DROITS**

Le **BENEFICIAIRE** ou ses ayants-droits (locataires, crédit-preneur, etc..) devront faire le nécessaire auprès des administrations compétentes pour obtenir toutes les autorisations indispensables à l'exercice de leur activité.

En outre, si en raison de leur activité, la législation sur les installations classées exige la déclaration ou l'autorisation d'usage, **LE BENEFICIAIRE** ou ses ayants-droits s'engagent à entreprendre les démarches nécessaires auprès des administrations compétentes.

#### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

#### **II./ CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, la vente est également consentie sous les charges et conditions particulières du cahier des charges de cession des terrains et de ses annexes, situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Sud Ouest Amiennois, établi par le **PROMETTANT**, faisant notamment application des conditions prévues à l'article L 21.1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et des clauses types figurant sous l'annexe III du décret n° 55.216 du 3 Février 1955,

Le projet de fiche de lot (art 1 et 2 objet de la cession), du cahier des charges de cession du terrain au profit du **BENEFICIAIRE**, avec ses annexes 1 (cahier des charges de cession de terrain type) et 2 (cahier de limite des prestations techniques) applicables à L'IMMEUBLE vendu signés par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** demeurés joints aux présentes, seront également joints et annexés à l'acte de vente définitif si la vente se réalise,

Les parties déclarent que la parcelle ZN 15 ne se trouve pas dans le périmètre de la ZAC ci-dessus visée, mais elles conviennent que toutes les charges et conditions particulières du cahier des charges de cession des terrains et de ses annexes de ladite ZAC du Sud Ouest Amiénois ci-dessus visées s'appliqueront de manière conventionnelle également à la parcelle ZN 15.

### **OBJET DE LA CESSIION-PROJET DE CONSTRUCTION**

Conformément aux dispositions de l'article 2 objet de la cession annexée, du cahier des charges de cession de terrain, la cession est consentie exclusivement en vue de la construction d'un programme ou la réalisation de l'aménagement suivant : Projet de Construction d'un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux d'une surface de plancher entre 95.000 m2 et 147.980 m2.

### **DELAI D'EXECUTION**

Le bénéficiaire s'engage à respecter tous les délais d'exécution indiqués dans le cahier des charges et ses annexes.

### **AUTRES CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

Les parties s'obligent également à exécuter les conditions particulières ci après : sans objet.

### **TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER PAR LE PROMETTANT AMENAGEUR DE LA ZAC DU SUD OUEST AMIENOIS**

**LE PROMETTANT**, aménageur, déclare que les travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à la viabilisation du terrain sont partiellement réalisés à ce jour.

Le **PROMETTANT** s'engage à achever lesdits travaux, y compris les travaux de voiries primaires, c'est-à-dire sans le revêtement définitif, et réseaux en limite du groupe de parcelles objet des présentes, ces travaux devant permettre les travaux de construction et l'exploitation du site.

Est annexé aux présentes un plan dénommé projet de plateforme daté du 12 Mars 2020. L'élargissement de la voie sera réalisé par le promettant selon les prescriptions en matière de circulation et sécurité routière.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Termites**

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.



L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

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

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Une copie de ces consultations est annexée.

##### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- que l'activité exercée sur les biens vendus étaient une activité agricole,
- qu'il existait sur tout ou partie des parcelles vendues un aérodrome militaire désaffecté.
- Qu'il peut exister sur le bien vendu des obus ou mines enterrés,
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou

- dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas fait réaliser et ne fera pas réaliser préalablement à la vente d'étude historique ni de diagnostic de recherche de pollution dans le terrain vendu.

En conséquence, le promettant tenu à l'obligation de délivrance en vertu de l'article 1603 du code civil, convient avec le bénéficiaire que cette obligation sera limitée au bien vendu dans son état actuel, le bénéficiaire faisant son affaire personnelle, à ses frais et risques de la compatibilité du bien avec l'usage qu'il entend en faire, c'est-à-dire la construction d'un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux.

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **PROMETTANT** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts. Il déclare que l'acquisition n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **PROMETTANT** s'élève à UN EURO ET TRENTE-HUIT CENTIMES (1,38 EUR) le m<sup>2</sup>

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

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

Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ou plusieurs bâtiments à usage d'entrepôt logistique accompagné de leurs bureaux et de locaux sociaux .

Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de l'acte de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante :Construction d'un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux

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

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

#### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

COMMUNAUTE DE COMMUNES SOMME SUD OUEST

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

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

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

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

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

#### **PLUS-VALUES**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acte constatant le transfert à recevoir par Maître DAILLIEZ, notaire à AMIENS et sera publié au service de la publicité foncière d' AMIENS 1.

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

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la vente pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE soit au profit de **toute autre personne morale membre du même Groupe que JJA (rcs Nanterre, 308.972.181)** que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions particulières et générales, et du cahier des charges de la cession de terrain et des règles de la ZAC de la vente et de la promesse de vente. Il est toutefois précisé au BENEFICIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Le bénéficiaire devra justifier au promettant de l'appartenance du substitué au groupe JJA.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

Le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes.

#### **DISPOSITION TRANSITOIRES**

##### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

Au cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés,

seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

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

Au cas dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

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

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de mille euros (1 000,00 eur).

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 18, Place Parmentier à Amiens des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 18, Place Parmentier à Amiens en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

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

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

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

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

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

### **POUVOIRS**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

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

### **FACULTE DE RETRACTATION**

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

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

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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



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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

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

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

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

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

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

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

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



**CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

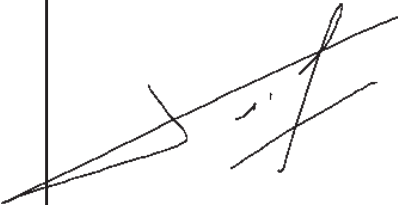
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

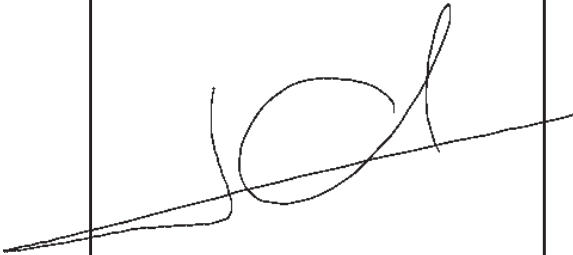
**DONT ACTE sans renvoi**

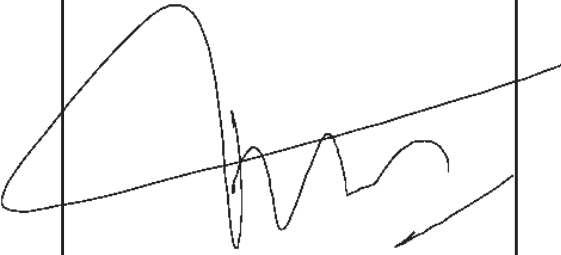
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

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

<p><b>M. DESFOSSES Alain</b> <b>agissant en qualité de</b> <b>représentant a signé</b></p> <p>à AMIENS le 13 mars 2020</p>	
--	--

<p><b>M. CHONIK Xavier</b> <b>agissant en qualité</b> <b>de représentant a</b> <b>signé</b></p> <p>à AMIENS le 13 mars 2020</p>	
---	--

<p><b>M. PERROT</b> <b>Pierre-Emmanuel a</b> <b>signé</b></p> <p>à AMIENS le 13 mars 2020</p>	
---	---

<p><b>et le notaire Me DAILLIEZ</b> <b>PIERRE-ANTOINE a signé</b></p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE TREIZE MARS</p>	
--	--