ZES EVOLIS

Territoire de la Communauté d'Agglomération de Chauny Tergnier La Fère

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENDRE ET D'ACQUERIR SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE

LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE L'AISNE (SEDA), société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 1.500.000 euros, dont le siège social est à LAON (02000) – Barenton-Bugny - Pôle d'Activités du Griffon, 10 rue Pierre-Gilles de Gennes, immatriculée au Registre du Commerce de SAINT-QUENTIN, sous le numéro B 591 680 145, représentée par Madame Nathalie TANIERE, agissant en sa qualité de Directrice Générale, nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 28/01/2019,

Et désignée dans ce qui suit, indifféremment, par « la SEDA » ou « la venderesse » ou « le vendeur » ou « la SEM »,

D'une part,

ET

La société EVOLIS BIOGAZ, société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros et dont la siège social est situé à Chauny (02300), 176 rue André Ternynck, inscrite au RCS de Saint Quentin sous le numéro 852 112 747 et représentée par Monsieur TERNYNCK Maxime, son Président, ou toute autre personne morale dûment habilitée et qui se substituerait.

et désigné ci-dessous par les mots : « l'acquéreur »

D'autre part.

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

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT:

La S.E.D.A. est propriétaire de divers terrains sis sur les communes de Tergnier et de Mennessis (Aisne).

L'ensemble des terrains précités constitue la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) EVOLIS, créée par délibération de la Communauté de Communes de Chauny Tergnier.

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée avec la Communauté de Communes de Chauny Tergnier signée 8 juin 2005 et notifiée le 16 juin 2005, la SEDA a reçu pour mission d'aménager, d'équiper cette zone, puis de revendre ces terrains aux utilisateurs.

Par arrêté préfectoral n°2016-1079 en date du 15 décembre 2016, la Communauté de Communes de Chauny-Tergnier a intégré, par fusion, le nouvel EPCI créé au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération de Chauny Tergnier La Fère. L'article 6 dudit arrêté précise que la CACTLF se substitue dans l'ensemble des droits et obligations aux EPCI fusionnés.

Le cahier des charges de cession des terrains (C.C.C.T.), dont une copie paraphée par les parties ci-annexée, a été établi par la SEDA, conformément aux dispositions de l'article 14.III de la Convention Publique d'Aménagement précitée et des articles L 311-6 et R 431-23 du Code de l'urbanisme.

L'acquéreur, qui souhaite implanter une unité de méthanisation agricole dans la zone, a exprimé le désir de se rendre à cet effet et dès maintenant, acquéreur du terrain ci-après désigné situé à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - VENTE : DESIGNATION

- **1.1** La SEM s'engage à vendre à la société EVOLIS BIOGAZ qui s'engage à acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 8 du présent compromis ainsi qu'au prix et sous les modalités prévues au présent contrat, le terrain tel qu'il est mentionné sur le plan cijoint et visé par les parties.
- **1.2** Contenance : un terrain d'une surface approximative de 35.000 m² à diviser dans la parcelle cadastrée 825 AH 102. La contenance définitive sera déterminée une fois le géomètre intervenu et le document d'arpentage établi.
- **1.3** L'origine de propriété du terrain objet de la présente vente sera établie dans l'acte authentique de vente.
- 1.4 L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fut-elle supérieure au vingtième.

1.5Diagnostic de sol

La SEDA venderesse informe l'acquéreur qui reconnaît en avoir une parfaite connaissance, sans que cela constitue un empêchement ou un vice rédhibitoire ni même une gêne à la réalisation du programme défini à l'article 4.2 ci-après, que des études de sol générales ont été réalisées sur la ZAC à la demande de l'aménageur afin notamment de vérifier la perméabilité des terrains, les conditions de terrassement. ...

L'ensemble des documents d'études menées a été remis dès avant ce jour à l'acquéreur, qui le reconnaît et déclare avoir pris la mesure de ces éléments sur la définition et la mise en œuvre de son programme.

Cette étude, communiquée à titre purement indicatif, ne saurait engager la responsabilité de la SEDA, ainsi que le reconnaît expressément l'acquéreur. Il appartiendra donc à ce dernier de faire procéder à toutes études complémentaires du sol et sous-sol qu'il jugerait utiles à sa future implantation (études géotechniques, études d'infiltration, ...), ainsi que d'effectuer tous les levés nécessaires du terrain et de ses abords (altimétrie de la voirie, des tampons, levés topographiques ...) dans les conditions définies à l'article 3 ci-après.

Il est par ailleurs précisé que s'agissant de l'exposition de la parcelle vendue à l'aléa retraitgonflement des formations argileuses, l'immeuble est situé en zone faible (cf Géorisques).

1.6. Déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

En application des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

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

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

1.7. Mines et carrières

En application des dispositions de l'article L 154-2 du nouveau Code minier, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

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

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions des articles L. 155-4 et L. 155-5 du Nouveau Code Minier

N

1.8.- Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et de son décret d'application, les parties déclarent avoir connaissance d'un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs intervenu pour le département de l'Aisne le 2 septembre 2019.

Etat des risques et Pollutions

La Commune de TERGNIER sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la Commune de TERGNIER des plans de prévention des risques suivants :

Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise entre TRAVECY et QUIERZY.

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens ne sont pas inclus dans leur périmètre.

Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes et visé par les parties.

L'acquéreur prend acte de cette information et déclare vouloir en faire son affaire personnelle et d'interdire tout recours à ce sujet contre le vendeur. Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet.

L'acquéreur est informé que s'il décide de donner ces biens en location, il devra faire mention de l'inclusion de ces biens dans ce plan de prévention des risques dans le bail lui-même à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer.

Zone de sismicité

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le vendeur informe l'acquéreur que la commune de Tergnier est située dans une zone de sismicité très faible

Radon

Le preneur est informé que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone à potentiel radon significatf (zone de niveau 3). **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Après consultation de la base de données répertoriant les SIS du Département de l'Aisne, le vendeur informe l'acquéreur, qu' il n'existe pas de secteur d'information sur les sols crée par arrété préfectoral s'agissant de l'immeuble vendu.

1.9.- Déclaration relatives aux sinistres

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

1.10 Le cas échéant : substitution

L'acquéreur aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, au plus tard avant la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 8.1, soit un organisme financier pratiquant le crédit-bail, sous la réserve expresse que ledit organisme consente un contrat de crédit-bail à l'acquéreur, et à l'acquéreur exclusivement, soit une société filiale de la société acquéreur selon la définition des filiales au sens des articles L 233-1 à L 233-4 du Code de commerce.

Le présent acquéreur et son "substitué" feront alors leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent acquéreur restant acquis à la SEDA et s'imputant sur les sommes dues par le "substitué". En ce cas, en outre, l'acquéreur demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le "substitué" et notamment des paiements. L'acquéreur et son substitué informeront le vendeur de la substitution intervenue par LR/AR établie sous les deux signatures du substituant et du substitué, dans les délais convenu ci-

établie sous les deux signatures du substituant et du substitué, dans les délais convenu cidessus, et transmettront tous documents utiles à la compréhension du rapport juridique les liant (statuts de la société substituée, crédit-bail conclu entre le substituant et le substitué, etc ...).

1.11.- Déclaration relative au risque archéologique

Cette zone a fait l'objet d'une campagne d'archéologie préventive générale et d'une fouille spécifique sur environ 25.000 m². Cette fouille archéologique a été réalisée sur les terrains 20-21 et 25, selon le plan joint en annexe.

Une copie complète du rapport de diagnostic archéologique sera transmise à l'acquéreur à sa demande.

L'acquéreur reconnaît être bien informé de la présence éventuelle de vestiges et des conséquences qui pourraient en découler pour lui quant à son projet de construction et indique les assumer et renoncer à solliciter la SEDA aux fins de versement d'une quelconque indemnisation

ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé par-devant Maître Blondel-Leognagny, notaire à Tergnier, dans le délai de 4 mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives mentionnées à l'article 8.1 ci-après, et ce, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si ce délai n'était pas respecté, la présente vente n'en demeurerait pas moins valable et le solde du prix serait exigible à l'expiration de ce délai, ainsi qu'il est dit à l'article 6.1 ci-après.

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

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

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

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

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

Si la partie victime de la défaillance préfère poursuivre l'exécution des présentes par voie judiciaire, il sera dû par son cocontractant défaillant, à titre de clause pénale moratoire, une somme de 100€ par jour calendaire de retard à compter du jour de la réception de la mise en demeure d'avoir à régulariser, et sans que la partie défaillante puisse se prévaloir du paiement de cette astreinte pour différer la régularisation de la vente.

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

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

ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE : JOUISSANCE

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

Dans le cas où l'acquéreur aurait besoin de pénétrer sur le terrain avant sa prise de possession afin d'y faire réaliser des études ou mesures nécessaires à la mise au point de son projet, il devrait préalablement en avertir le vendeur. La SEDA disposera alors d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la réception de sa demande pour y répondre. En cas d'accord du vendeur, l'acquéreur ou les tiers intervenant pour son compte ne pourront pénétrer sur le terrain objet de la vente qu'une fois qu'un état des lieux contradictoire aura été établi et constatant l'état du terrain avant leur intervention. La réponse du vendeur fixera le délai de celle-ci. Le vendeur ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre à ses frais les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

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

- **4.1** La SEM et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et à ses annexes ci-jointes, dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.
- **4.2** L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme suivant : une unité de méthanisation agricole comprenant :
 - Des silos de stockage de matières liquides et solides
 - Des trémies d'incorporation
 - 1 bâtiment technique
 - Des cuves de digestion
 - 1 torchère de sécurité
 - Des containers de purification et de traitement de gaz
 - 1 bureau
 - 1 réserve à incendie
 - 1 bassin 'infiltration des eaux pluviales
 - 1 pont bascule
 - 1 poste d'injection du gaz
 - 1 lagune de stockage de digestat
 - 1 séparateur de phase
 - Des voiries lourdes
 - Des aménagements paysagers

La surface de plancher autorisée sur la parcelle est de 24.000 m².

A cet effet, l'acquéreur est autorisé par le vendeur à signer une convention avec GRT Gaz en vue de raccorder son unité de méthanisation sur la canalisation de gaz existante et pour se faire à traverser la parcelle 825 AH 104, propriété du vendeur. Une convention de servitude devra être établie entre GRT Gaz et le vendeur, sur laquelle figureront les plans de recollement du passage de la canalisation.

- **4.3**L'acquéreur s'engage à réaliser ses constructions conformément au permis de construire qui aura été délivré, et à réaliser la viabilité interne afférente aux implantations projetées.
- **4.4**L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives. A ce sujet, la SEM déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du cahier des charges de cession de terrain, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme, notamment le document d'urbanisme applicable dans la ZAC.

- **4.5**La SEDA a réalisé les travaux de viabilisation extérieure des terrains vendus dans les conditions prévues au cahier des charges de cession de terrain. L'ensemble des fluides passant sous le domaine public, l'acquéreur devra effectuer la totalité des raccordements et branchements à ses frais. Il est précisé que les travaux d'aménagement intérieur des parcelles cédées incombent à l'acquéreur depuis la limite de parcelle. De même ; l'acquéreur aura à sa charge toutes les études nécessaires à l'implantation de son bâtiment (étude de sol, levés topographiques, ...).
- 4.6 L'acquéreur acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les contributions, taxes et cotisations de toute nature auxquelles les biens vendus sont soumis. De convention expresse entre les parties, l'acquéreur remboursera au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique le prorata de la taxe foncière, du jour fixé pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, calculé sur base de la dernière taxe foncière connue le jour d'entrée en jouissance, ainsi que toutes les taxes foncières réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service des contributions directes n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.
- 4.7 L'acquéreur s'oblige à faire procéder à l'affichage réglementaire dans le délai de 8 jours à compter de sa réception, de l'arrêté de permis de construire, à faire constater à ses frais par constat d'huissier l'affichage sur le terrain et en mairie dans les 5 jours à compter de cet affichage et dans les 5 jours à compter de l'expiration du délai de recours des tiers. Il s'oblige en outre à justifier de ces diligences par la remise au vendeur et au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente des copies de ces constats dans les 8 jours de leur établissement.

ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE

Il est précisé que le prix fixé pourra être revu en plus ou en moins en cas de modification de la surface vendue telle qu'elle ressortira du document d'arpentage qui sera effectué en vue de la division cadastrale.

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 7 euros HT/m², soit un prix prévisionnel de 245.000 euros hors taxes (deux cent quarante-cinq mille euros) pour 35.000m².

Il est expressément convenu que la TVA à collecter par le vendeur sera facturée à l'acquéreur en sus du montant hors taxe précité. Il est précisé que le taux de TVA actuel est de 20 %, soit un montant de TVA prévisionnel de 49.000 €.

Le montant de TVA qui sera dû sera calculé après division cadastrale de la parcelle, et payable à l'acte authentique au taux en vigueur de jour de la signature de ce dernier.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

- 6.1 Le prix sera réglé à la SEDA à raison de :
 - I . Acompte : 24.500 € (soit 10% du prix du terrain HT tel que mentionné à l'article 5 cidessus), à la signature des présentes.
 - II. Le solde du prix à la signature de l'acte authentique.

N

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues à la SEDA, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt avec un taux d'intérêts moratoire égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage l'acquéreur de son obligation de payer à la date prévue à la SEM, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice pour la SEM de son droit à résolution du contrat et à des dommages-intérêts. Ces intérêts seront majorés de la TVA.

ARTICLE 7 - SANCTIONS

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

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

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

ARTICLE 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES

- 8.1 La présente vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :
 - 1.- Que l'acquéreur ait obtenu l'agrément du concédant dans les deux mois de la signature des présentes, étant précisé que la candidature de l'acquéreur a été présentée à la collectivité en date du 31/10/2019.
 - Que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages que l'acquéreur réalisera à ses frais, 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.

Les études ne devront pas révéler une portance du sol inférieure à 2 bars, ou la présence d'eau ou de roche à moins de 2 mètres de profondeur.

En vue de la réalisation de cette condition suspensive, l'acquéreur est dès à présent autorisé à faire réaliser à sa charge, par un BET spécialisé, les études de sol dont il a besoin. Il devra toutefois en aviser le vendeur deux semaines avant l'intervention sur site

Les études de sol devront être réalisées dans les six mois à compter de la signature

des présentes.

L'acquéreur communiquera une copie des rapports d'étude au vendeur dans les 15 jours à compter de leur réception.

Si les résultats des études de sol menées par l'acquéreur révèlent les sujétions précitées, l'acquéreur aura la faculté de résilier la présente promesse de vente, par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation devra intervenir dans les 15 jours à compter de la date des rapports d'étude. Les présentes deviendront caduques sans indemnité de part et d'autre.

Cette condition suspensive est stipulée au bénéfice exclusif de l'ACQUEREUR, qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer

2.- Que l'acquéreur ait obtenu dans les 24 mois suivant la date de signature des présentes toutes les autorisations administratives qui lui sont nécessaires en vue de la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant.

L'acquéreur est dès à présent autorisé par le vendeur à déposer une demande de permis de construire et un dossier ICPE et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet et conforme aux dispositions du document d'urbanisme applicable dans la ZAC au plus tard dans les 12 mois suivant la date de signature des présentes, par dérogation au cahier des charges de cession des terrains.

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

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

L'acquéreur s'engage à notifier au vendeur la réalisation de cette condition dans les quinze jours de sa survenance en lui communiquant une copie des autorisations administratives.

Il s'engage également à afficher sur son terrain l'arrêté de permis de construire dans les formes et selon les modalités définies aux articles A 424-15 et suivants du Code de l'Urbanisme et à faire constater cet affichage par huissier de justice dans les dix jours suivant l'obtention du permis de construire.

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 l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des 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 susindiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée

Il est expressément convenu que cette condition suspensive est stipulée tant en faveur du vendeur que de l'acquéreur. L'acquéreur est informé que cette condition sera considérée comme réalisée en application de l'article 1178 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait la réalisation ou provoquait sa défaillance.

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

Il est expressément convenu que cette condition suspensive l'est au profit exclusif de la SEM venderesse; en conséquence, seule cette dernière pourra y renoncer avant l'expiration du délai de réalisation fixé.

4.- Le compromis est consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Organisme prêteur : tous établissements bancaires

Montant maximum de la somme empruntée : 10 000 000 €

Durée maximale de remboursement : 15 ans

Taux nominal d'intérêt maximum : 3% l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le mois suivant l'obtention des autorisations administratives susvisées, devenues définitives et exécutoires, et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours à compter de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes, sauf si l'ACQUEREUR a renoncé à solliciter un financement et qu'il renonce à la condition suspensive de prêt.

II - Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les deux mois du dépôt de la demande de financement.

Néanmoins, l'ACQUEREUR aura toujours la possibilité de renoncer à ladite condition suspensive d'obtention de prêt.

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

N

L'acquéreur de la promesse de vente devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt. Si ce même acquéreur veut renoncer à la condition ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

8.4 Non rétroactivité

Lorsque les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées par application de l'article 1304-3 du Code civil, la vente se fera sans effet rétroactif.

ARTICLE 9 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

Si l'acquéreur avait réalisé des ouvrages avant la réalisation des conditions suspensives et que, l'une de ces conditions étant défaillie, la présente vente était réputée n'avoir jamais existé, ces ouvrages demeureraient acquis gratuitement à la SEM, à moins que cette dernière ne préfère que les lieux ne soient remis en l'état originel aux frais de l'acquéreur, cela sans que la SEM ait à lui verser une indemnité quelconque au titre de ces ouvrages.

ARTICLE 10 - DECLARATION FISCALE

10.1 L'acquéreur déclare que le terrain faisant l'objet de la présente vente est destiné à la construction de bâtiments qu'il s'engage à achever dans le délai prévu au cahier des charges de cession de terrain, soit vingt-quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire.

En conséquence, la mutation sera soumise à la TVA immobilière et exonérée de droits d'enregistrement sous réserve du droit fixe fixé à l'article 691 bis du CGI.

La SEM déclare que la TVA sera acquittée par elle à la recette des impôts de Laon.

ARTICLE 11 - FRAIS

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

Seuls les frais de bornage du terrain et d'établissement du document d'arpentage seront à la charge du vendeur.

ARTICLE 12 - LITIGES

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

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur siège social respectif:

Fait à Chau-y le 12/12/13 (en deux exemplaires originaux)

> Pour le vendeur, La Directrice Générale de la SEDA.

Pour l'acquéreur Le Président

Monsieur Maxime TERNYNCK

PJ:

- Cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et annexes
- 2.-Le plan du terrain vendu
- Le plan de prévention des risques d'inondation, l'arrêté préfectoral de prévention des risques et le formulaire d'état des risques et pollution
- Le plan des fouilles archéologiques, l'attestation de libération des terrains.