



**Société d'Équipement
du Département de l'Aisne**

Transport Carlier – SCI de Saint Martin

Z.I. LE ROYEUX – GAUCHY

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENDRE ET D'ACQUERIR

SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE

La Société d'Equipement du Département de l'Aisne (SEDA), société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 1.500.000 € dont le siège social est à LAON (02000) - BARENTON BUGNY - Pôle d'activités du Griffon, 10 rue Pierre Gilles de Gennes, inscrite au RCS de Saint Quentin sous le numéro B 591 680 145,

Représentée par sa Directrice Générale Déléguée, Madame Valérie Laumond, nommée dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 24 mai 2013.

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 De Saint Martin, société civile immobilière au capital de 1.800 euros, dont le siège social est à SAVY (02590), 4 place Saint Martin, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint Quentin sous le numéro 437 603 848 représentée par M. Carlier Bruno son gérant en vertu des pouvoirs

, et désigné ci-dessous par les mots : "l'acquéreur" ou « la Société CONGAU »,

D'autre part.

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIIT :

La S.E.D.A. est propriétaire d'un ensemble de terrains situés sur la commune de GAUCHY que, dans le cadre d'une convention de concession passée avec la Communauté d'agglomération de SAINT-QUENTIN et signée le 30/06/1981, elle a reçu mission d'aménager et d'équiper, puis de revendre aux utilisateurs.

Ces terrains précités constituent la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Royeux créée le 29/12/1978 dont le dossier de réalisation a été approuvé le 13/02/1981.

Le cahier des charges concernant la cession des terrains équipés (C.C.C.T.), (dont une copie est ci-annexée), a été établi par la S.E.D.A. et approuvé par Monsieur le Préfet de l'Aisne le 30/06/1981, conformément aux dispositions de la concession précitée.

L'acquéreur qui souhaite implanter un bâtiment industriel d'une surface maximale de 12.000 m², 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 SUIIT :

ARTICLE 1 - VENTE ; DESIGNATION

- 1.1** La SEDA s'engage à vendre à la SCI De Saint Martin, 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 acte, le terrain dont la désignation suit, à diviser dans les parcelles ZI 131 et ZI134 de la ZAC Le Royeux à Gauchy, tel qu'il figure sur le plan ci-joint et visé par les parties.
- 1.2** Contenance : un terrain d'une surface approximative de 14.144 m². La surface exacte résultera du document d'arpentage qui sera effectué par le géomètre selon le plan de permis de construire que l'acquéreur fournira au vendeur.
- 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 future supérieure au vingtième.
- 1.5** Diagnostic 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 ont 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 topographiques, géotechniques,...).

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 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 du dernier alinéa de l'article 154-2 du nouveau Code minier.

1.8.-Déclarations relative 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 3 mars 2014.

Etat des risques

La commune de Gauchy 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 Gauchy du plan de prévention des risques suivants :

Plan de prévention des risques lié aux mouvements de terrain sur les communes de Gauchy, Harly et Saint Quentin prescrit le 22 décembre 2006.

L'immeuble objet de la vente est situé dans le périmètre de ces plans.

L'acquéreur prend acte de cette information et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, et s'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

La commune du Gauchy est située dans une zone de sismicité très faible.

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 mêmes dispositions.

1.10.- Situation de l'immeuble au regard des pollutions

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, n'ont jamais été déposés, enfouis ou utilisés, sur le terrain où est situé l'immeuble, des déchets ou substances de nature à entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur ce terrain, d'activités susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

1.11 Sapes de guerre

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance des conséquences liées à la suspicion de sapes de guerre dans le sous-sol du bien objet des présentes. Un plan délimitant la position des tranchées de 1917 et des blockhaus dans la ZAC de GAUCHY est annexé aux présentes.

1.12 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, soit une SCI.

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 convenus ci-dessus, 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...).

ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé par-devant Maître Feuillette Cadenne, notaire à Saint Quentin (Aisne), avec la participation, le cas échéant, du notaire de l'acquéreur, dans le délai de 60 jours 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 domicile 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 HT 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 un pour mille du prix d'acquisition 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.

Si l'acquéreur en fait la demande, il pourra toutefois être autorisé, dans un délai qui sera fixé par la réponse à sa demande, si celle-ci est accueillie favorablement, à pénétrer sur le terrain et à démarrer ses travaux.

Il est ici précisé que le démarrage des travaux se fera aux risques et périls de l'acquéreur. Si pour une raison quelconque la vente n'était pas réitérée, le vendeur pourra à son choix soit demander la remise en état d'origine des terrains, soit rester propriétaire des travaux effectués sans aucune indemnité à verser à l'acquéreur.

Dans tous les cas, la prise de possession est limitée dans toute la mesure qui se révèle nécessaire pour permettre à la SEDA d'exécuter les travaux d'aménagement et d'équipement qui lui incombent.

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 SEDA et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et à ses annexes. L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance antérieurement à la signature des présentes du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes.

Il est ici précisé que par dérogation au cahier des charges de cession de terrains et à ses annexes, le débit de fuite maximal autorisé des eaux pluviales est fixé à 113 litres/seconde/hectare.

En fonction de l'imperméabilisation de la parcelle, l'acquéreur tamponnera ses eaux pluviales afin de respecter ce débit. Il devra le cas échéant fournir à la SEDA tout élément permettant de vérifier que cette disposition sera respectée.

4.2 L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme suivant :

- construction d'un immeuble d'une surface de plancher maximale de m² comprenant des locaux

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas cet engagement, outre les sanctions prévues au CCCT, il serait redevable à la SEDA d'une indemnité calculée comme il est écrit à l'article 7 ci-après.

4.3 L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives. A ce sujet, la SEDA 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.

4.4 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. Il sera fixé du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, et calculé sur base de la dernière taxe foncière connue le jour d'entrée en jouissance.

Il remboursera également au vendeur que toutes taxes foncières qui lui seraient réclamées 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"

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.

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 10,03 euros HT/m², soit un prix prévisionnel de 141.864,32 euros hors taxes.

Il est expressément convenu que la TVA sur marge à collecter par le vendeur sera facturée à l'acquéreur en sus du montant hors taxe précité.

Le vendeur déclare que le terrain objet de la cession n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition.

En conséquence, la présente vente est placée sous le régime de la TVA sur marge au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique, étant précisé qu'à ce jour il est de 20% (CGI, art.268).

Le montant de TVA qui sera dû sera calculé après division cadastrale de la parcelle, et payable à l'acte authentique.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

6.1 Le prix sera réglé à la SEDA à raison de :

- 14.186 € (soit 10% du prix du terrain HT tel que mentionné à l'article 5 ci-dessus), à la signature des présentes
- le solde à la signature de l'acte authentique.

6.2.- Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues à la SEDA, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date de l'échéance, majoré de cinq points, 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 SEDA laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice pour la SEDA de son droit à résolution du contrat et à des dommages-intérêts. Ces intérêts seront le cas échéant 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.

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 sera présentée au concédant par la SEDA dans les 15 jours de cette signature.
- 2.- Que l'acquéreur ait obtenu dans les 8 mois suivant la date de signature des présentes le permis de construire en vue de la réalisation du programme fixé à l'article 4.2 ci-avant.
L'acquéreur est autorisé par le vendeur à déposer une demande de permis de construire 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 3 mois suivant la date de signature des présentes.
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 s'entend de la délivrance par la commune d'un arrêté de permis de construire.
- 3.- Que l'acquéreur n'ait pas été déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique.

8.2 Conditions stipulées en faveur du vendeur ou de l'acquéreur seul

Il est expressément convenu la condition suspensive stipulée au paragraphe 3 de l'article 8.1 ci-dessus, est stipulée au profit de l'acquéreur seul qui pourra toujours y renoncer avant l'expiration du délai de réalisation fixé.

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.

8.3 Conditions stipulées en faveur des deux parties

Il est expressément convenu que chacune des conditions suspensives stipulées aux paragraphes 1 et 2 de l'article 8.1 ci-dessus sont stipulées tant en faveur du vendeur que de l'acquéreur.

8.4 Non rétroactivité

Lorsque les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées par application de l'article 1178 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 SEDA 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 SEDA conserverait, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme égale à 10 % du prix HT de cession du terrain tel qu'il résultera après bornage par le géomètre.

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 SEDA 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 SEDA, 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 SEDA ait à lui verser une indemnité quelconque au titre de ces ouvrages.

ARTICLE 10- DECLARATION FISCALE

La SEDA déclare que la TVA sera acquittée par elle à la signature de l'acte authentique 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.

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 respectif.

Fait à LAON, le
(en deux exemplaires originaux)

Pour le vendeur

Pour l'acquéreur

La Directrice Générale Déléguée

Le Gérant

Madame Valérie LAUMOND

Monsieur Bruno CARLIER

PJ :
1.- cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et annexes
2.- plan du terrain vendu
3.- plan délimitant la position des tranchées de 1917 et des blockhaus
4.- Plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrain sur les communes de Gauchy, Harly et Saint Quentin