

DECISION
Exercice du droit de priorité
par délégation de la Commune du Chesnay-
Rocquencourt
pour le bien situé Domaine de Voluceau
cadastré AA 16 et AA 17

N° 2400101

Réf. DIA n° 78158 24 D 0067

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de priorité pour la réalisation des missions qui leur incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu les dispositions du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 11 mars 2024 n°B24-1-13 du Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Chesnay-Rocquencourt et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 février 2024 n°LCR20240208_9 du Conseil municipal de la ville du Chesnay-Rocquencourt approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 avril 2024 entre la ville du Chesnay-Rocquencourt et l'EPFIF, délimitant quatre périmètres d'intervention dont le périmètre de veille foncière « INRIA », précisant l'objectif de réalisation de 850 logements dont 40 % de logements sociaux dans un délai de 10 ans pour un budget estimatif global de 75 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et sa note annexe, en application des articles L 240-1 et L 240-3 du code de l'urbanisme, reçue le 3 juin 2024 en mairie du Chesnay-Rocquencourt ci-après annexées, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au Domaine de Voluceau au Chesnay-Rocquencourt, cadastré AA 16 et AA 17 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 50 000 000 HT,

Vu les conditions particulières mentionnées dans la DIA, savoir :

- La vente en site occupé ;
- Les conventions relatives au cout prévisionnel des travaux de déconstruction et de dépollution ;
- Les engagements de réaliser les logements ;
- Les clauses d'intéressement.

Vu la délibération n°LCR2024 0611_4 du Conseil municipal du Chesnay-Rocquencourt en date du 11 juin 2024 déléguant le droit de priorité à l'EPFIF pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de priorité,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et concluant à la possibilité de réaliser une opération d'aménagement proposant une offre diversifiée de logements et d'activité, comprenant a minima 31 303 m² dont un minimum de 9 303 m² de logements sociaux, au sein d'un nouveau quartier en continuité avec la ZAC du Bourg.

Vu l'avis de la Direction nationale d'interventions domaniales en date du 7 juin 2024.

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérants les objectifs de renouvellement urbain respectueux des grands équilibres et de préservation du cadre de vie exposés dans le PADD du PLU du Chesnay-Rocquencourt approuvé le 14 décembre 2022,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPPFIF intervient,

Considérant que les conditions particulières mentionnées dans la DIA, savoir :

- La vente en site occupé ;
- Les conventions relatives au cout prévisionnel des travaux de déconstruction et de dépollution ;
- Les engagements de réaliser les logements ;
- Les clauses d'intéressement ;

Sont conformes aux intérêts de l'EPPFIF,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser un projet comprenant a minima 31 303 m² dont un minimum de 9 303 m² de logements sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Décide :

Article 1 :

D'exercer le droit de priorité et d'acquérir le bien aux prix, charges et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner et sa note annexe, le bien situé Domaine de Voluceau, cadastré AA 16 et AA 17.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA et sa note annexe.

Article 2 : La vente sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet des Yvelines et Monsieur le Préfet de la région d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée:

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Michèle RAUNET, Etude Cheuvreux, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au locataire occupant

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Chesnay-Rocquencourt.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal administratif de Versailles.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, la présente décision d'exercice du droit de priorité peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal administratif de Versailles.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

GILLES
BOUVELOT ID  Signature numérique de
GILLES BOUVELOT ID
Date : 2024.06.13
14:35:28 +02'00'

Le Directeur général

**Direction départementale
des Finances publiques des Yvelines**
Division Domaine
16 avenue de Saint Cloud
78018 VERSAILLES CEDEX
Mél :
ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Affaire suivie par : Isabelle GERVAL
Mél. : isabelle.gerval@dgfip.finances.gouv.fr
Référence OSC : 230780018
LR AR : 2C 157 973 5793 0

Mairie du Chesnay-Rocquencourt
à l'attention de Monsieur le Maire
9, rue Pottier BP 150 – LE CHESNAY
78155 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT CEDEX

Versailles, le **03 JUIN 2024**

Objet : Projet de cession par l'État des parcelles bâties référencées 524 AA 16 et 524 AA 17 au Chesnay-Rocquencourt, occupées par l'Institut national de recherche en sciences et technologies du numérique (INRIA). Purge du droit de priorité dont bénéficie la commune.

Pièces jointes :

- Annexe relative aux conditions particulières de vente et aux clauses d'intéressement ;
- Extrait du plan cadastral.

Monsieur le Maire,

L'État envisage de céder, en l'état, en site occupé et avec un transfert de propriété différé, les parcelles bâties référencées 524 AA 16 et 524 AA 17, d'une contenance cadastrale de 116 699 m², situées route départementale 307, lieu-dit plaine de Voluceau, au Chesnay-Rocquencourt.

Ce projet de cession poursuit le double objectif de mobiliser une emprise foncière de l'État pour la réalisation d'un programme de construction de logements et d'assurer le financement de la construction d'un nouveau siège pour l'INRIA dans la ZAC du Plateau de Satory.

En application des articles L. 240-1 à L. 240-3 du Code de l'urbanisme qui accordent aux communes et établissements publics de coopération intercommunale une priorité d'acquisition sur la cession d'un bien de l'État situé sur leur territoire, je sou mets ce projet de cession au droit de priorité de la commune du Chesnay-Rocquencourt au prix de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (50 000 000 €).

Cette valeur résulte de l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques des Yvelines en date du 14 juin 2023. Les conditions particulières de vente et les clauses d'intéressement sont détaillées en annexe au présent courrier et constituent, sans aucune exception, une partie intégrante et indissociable du prix de cession.

En application des dispositions de l'article L. 240-3 du code précité, vous disposez d'un délai de deux mois pour me faire connaître le souhait de la commune du Chesnay-Rocquencourt de faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition de ce bien.

En ce cas, l'acte de vente sera notarié et l'État sera assisté dans la régularisation de cet acte par l'Étude CHEUVREUX (Maître Michèle RAUNET). Les frais et honoraires d'acquisition seront intégralement à la charge de la commune du Chesnay-Rocquencourt, de même que tous les frais annexes, taxes et droits.

Je me permets de vous informer qu'en cas d'exercice de votre droit de priorité, la décision d'acquérir le bien ne pourra pas faire l'objet de négociations contractuelles et devra être notifiée sans condition particulière.

En cas de désaccord sur le prix, vous avez la possibilité de saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble, dans le délai de deux (2) mois mentionné ci-dessus ou dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de ma réponse à votre demande d'une diminution de prix.

À défaut de réponse dans le délai légal précité ou en cas de réponse négative de votre part, le service du Domaine procédera à la cession de ce bien.

Dans cette perspective, je vous remercie de bien vouloir veiller au caractère confidentiel du montant du prix estimé par le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines dont vous êtes l'un des destinataires identifiés.

Enfin, je vous précise que j'adresse, ce jour, un courrier à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc afin de lui permettre d'exercer le droit de priorité dont bénéficie sa collectivité pour cette acquisition au même prix et selon les modalités qui vous sont également exposées ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des Finances publiques,



Philippe DUFRESNOY

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
YVELINES

Commune :
LE CHESNAY-ROCQUENCOURT

Section : AA
Feuille : 524 AA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

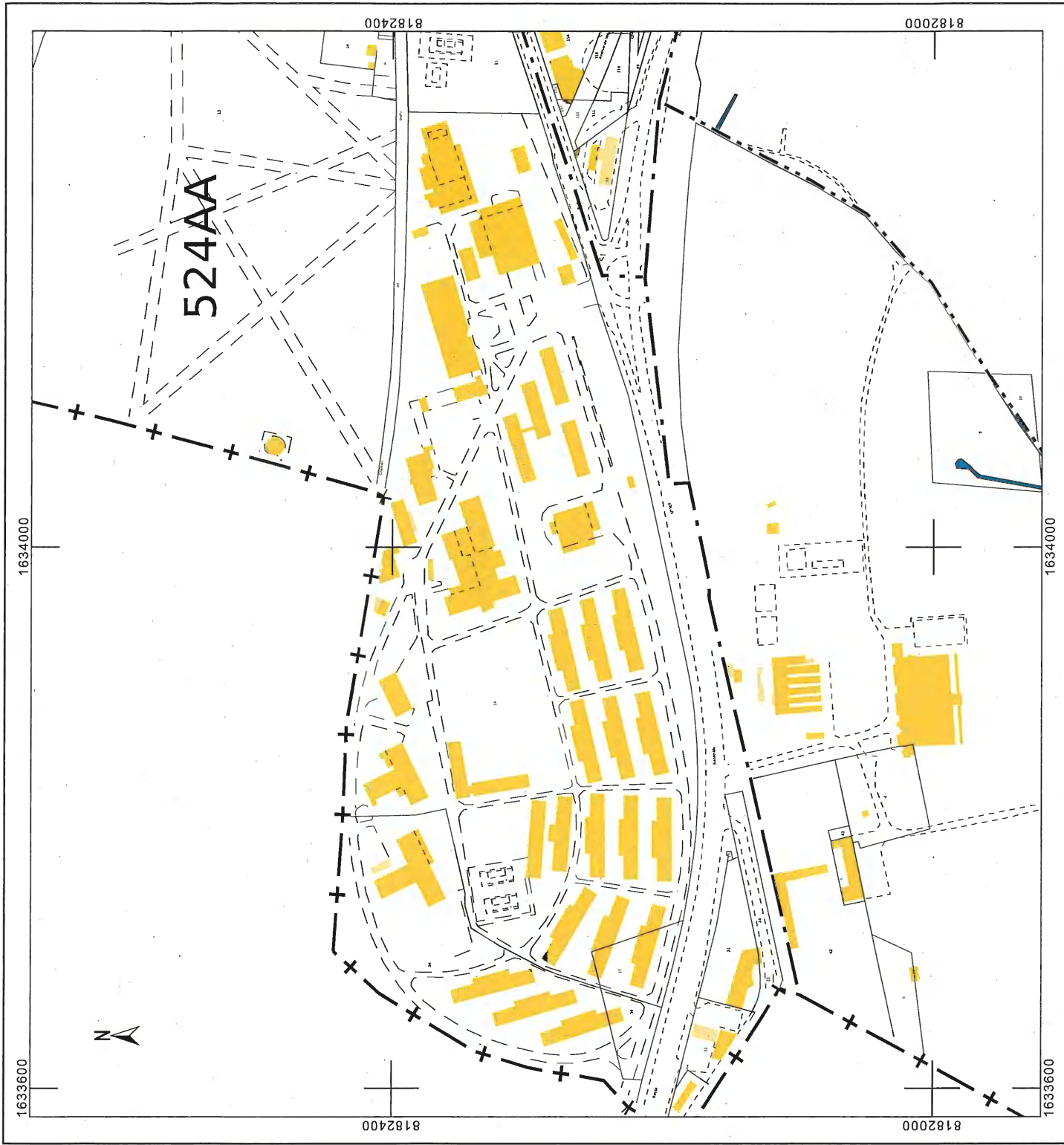
Date d'édition : 18/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h30 78015
78015 VERSAILLES
tél. 01 30 97 43 00 - fax 01 30 97 45 76
sdf.yvelines@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



**Cession des parcelles bâties domaniales référencées 524 AA 16 et 524 AA 17
au Chesnay-Rocquencourt**

**Annexe relative aux conditions particulières de vente et aux clauses d'intéressement
Extraits de l'acte de vente ayant des incidences financières**

A titre liminaire, il est précisé que l'engagement des parties ne sera définitif que lors de la signature de la promesse de vente, prévue le 13 juin 2024 au plus tard.

I. Conditions particulières tenant à la vente en site occupé

I.1/ Déclassement par anticipation

Le Vendeur déclare que le Bien dépendait de son domaine public en application des critères posés par l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), mais que par suite de son déclassement intervenu dans les termes de l'article L 2141-2 alinéa 1 du CGPPP, le Bien fait désormais parti de son domaine privé.

En application des dispositions susvisées, le Vendeur déclare que le déclassement de l'Immeuble a été décidé aux termes d'une décision numéro 78-2024-04-08-00001 du préfet du département des Yvelines en date du 8 avril 2024 publiée le 8 avril 2024 au Recueil des actes administratifs de la préfecture du département des Yvelines numéro 78-2024-128.

Aux termes de la décision de déclassement précitée, la désaffectation de l'Immeuble doit prendre effet au plus tard dans le délai de six (6) ans à compter de la décision de déclassement.

Le Vendeur déclare que ladite décision de déclassement est devenue définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours.

Une copie de la décision de déclassement est ci-annexée.

Ainsi qu'il sera dit ci-après, et conformément aux dispositions de l'article L 2141-2 alinéa 1 du CGPPP précité, la Vente est conclue sous la Clause Résolutoire de l'absence de désaffectation de l'Immeuble dans le délai susvisé.

I.2/ Transfert de propriété différé et modalités de libération du Bien

I.2.1/ Propriété

Par dérogation avec l'article 1583 du Code civil et de convention expresse, les Parties conviennent que le transfert de propriété de la totalité l'Immeuble interviendra au plus tard le sept avril 2030 (07 avril 2030) par la signature dans ce délai de l'Acte complémentaire de Transfert de Propriété qui précisera la Date du Transfert de Propriété.

Tout transfert de propriété doit s'accompagner de la libération de l'Immeuble. L'Acte complémentaire de Transfert de Propriété constatera la consolidation de la Vente, selon les modalités visées ci-après, pour la partie libérée de l'Immeuble dont la propriété est transférée.

Les Parties conviennent que le transfert de propriété anticipé de tout ou partie de l'Immeuble pourra intervenir d'un commun accord entre elles, notamment en cas de libération anticipée de tout ou partie de celui-ci comme il est dit ci-après.

Dans tous les cas, le transfert de propriété de l'Immeuble est subordonné, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Vendeur qui n'aurait pas contracté en l'absence de celle-ci, à la signature de l'Acte complémentaire de Transfert de Propriété qui devra intervenir à jour et heure déterminés et fixés d'un commun accord entre les Parties et au plus tard le 7 avril 2030.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'accord sur la chose et sur le prix, il s'est formé entre les Parties une vente ferme et définitive.

Etant ici précisé que seule une emprise du Bien destinée à la réalisation d'un projet de géothermie, actuellement positionné au sud du site avec accès à la RD 307, pourra faire l'objet d'un transfert de propriété partiel.

Il en résulte notamment que :

- (1) le Vendeur a consenti à la Vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit de l'Acquéreur aux conditions des présentes. En cas de refus par le Vendeur de réaliser le transfert de propriété de l'Immeuble par acte authentique, l'Acquéreur pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente dudit immeuble par voie judiciaire en respectant les modalités et délai sus-indiqués.
- (2) l'Acquéreur a consenti à la Vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de payer le prix de vente aux conditions des présentes. En cas de refus par l'Acquéreur de réaliser le transfert de propriété de l'Immeuble par acte authentique, le Vendeur pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente dudit immeuble par voie judiciaire en respectant les modalités et délai sus-indiqués.

Jusqu'à la Date de Transfert de Propriété, le Vendeur restera tenu des obligations et charges de toute nature afférente à sa qualité de propriétaire de l'Immeuble, l'ensemble des risques afférents à l'Immeuble restera à la charge du Vendeur, y compris en cas de dégradation ou de destruction, avec ou sans faute du Vendeur.

Il est par ailleurs expressément convenu que l'Acquéreur prendra le Bien dans l'état dans lequel il se trouvera à la Date du Transfert de Propriété.

Un état des lieux sera établi à frais partagés lors du transfert de propriété final contradictoirement entre les Parties et sera annexé à l'Acte Complémentaire de Transfert de Propriété

Toutes les visites, études, sondages que l'Acquéreur souhaiterait entreprendre dans le Bien devront faire l'objet d'une demande avec un délai de prévenance de HUIT (8) jours. L'INRIA précisera les modalités de l'intervention avec l'Acquéreur dans ce même délai.

I.2.2/ Libération du Bien

Le Bien est actuellement occupé par l'Intervenant à l'Acte, à savoir l'INRIA.

La désaffectation et la libération de l'Immeuble au 7 avril 2030 sont donc conditionnées par le départ effectif de l'Occupant à cette date. La libération des locaux sera constatée par un état des lieux de sortie qui sera dressé entre les Parties.

I.2.2.1/ Date de libération la plus tardive du Bien

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien par le transfert de propriété et par la prise de possession réelle des lieux **au plus tard le 7 avril 2030**, le Bien devant être à cette date libre de toute location ou occupation et de tout mobilier.

Cette date « au plus tard » résultant du délai (de six ans) prévu dans la décision de déclassement de l'Immeuble visées à l'Article « Domanialité publique – déclassement » aux termes de laquelle les Biens devront avoir été désaffectés, et ce en application de l'article L 2141-2 alinéa 1 du CGPPP.

I.2.2.2/ Libération anticipée du Bien

Il est convenu que la libération anticipée du Bien pourra intervenir d'un commun accord entre le Vendeur et l'Acquéreur.

En cas de libération totale du site avant le 7 avril 2030, les parties pourront convenir d'un transfert de propriété anticipé d'un accord commun.

Le Vendeur et l'Intervenant indiquent à l'Acquéreur qu'ils ont pour objectif une libération **de la totalité du Bien** à la date du **30 septembre 2028**.

Cas spécifique de libération anticipée partielle de l'emprise liée au projet de géothermie

L'emprise foncière destinée à la réalisation du projet géothermie pourra faire l'objet d'une libération anticipée à la demande de la ville du CHESNAY-ROCQUENCOURT. La consistance de l'emprise partiellement libérée et la date de cette libération seront précisées par les Parties d'un commun accord.

I.3/ Clause résolutoire

La Vente est consentie par le Vendeur à l'Acquéreur, qui accepte, sous la Clause Résolutoire légale prévue à l'article L 2141-2 du CGPPP.

I.3.1/ Principe, objet et délai de la clause résolutoire

En application des dispositions de l'article L 2141-2 du CGPPP, lorsqu'une personne publique prononce le déclassement d'un immeuble dépendant de son domaine public artificiel et affecté à un service public, dès lors que sa désaffectation a été décidée mais que les nécessités du service public imposent qu'elle ne prendra effet que dans le délai fixé par l'acte de déclassement, l'acte de vente prévoit que la vente est résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

Le déclassement de l'Immeuble étant intervenu par anticipation conformément aux dispositions sus-rappelées, la Vente est conclue sous la Clause Résolutoire de la non-Désaffectation de l'Immeuble par le Vendeur à la date au plus tard du 7 avril 2030, conformément à la décision de déclassement de l'Immeuble susvisée (ci-après le « *Délai de Désaffectation* »).

La Désaffectation, consistant en la libération de l'Immeuble par le Vendeur, sera réalisée dans le Délai de Désaffectation. Cette Désaffectation sera constatée par le Procès-Verbal de Constat d'Entrée en Jouissance comme il est dit ci-avant.

La Clause Résolutoire ne pourra faire l'objet d'une renonciation, même d'un commun accord entre les Parties, et s'appliquera de plein droit à défaut de Désaffectation de l'Immeuble constatée dans le Délai de Désaffectation.

I.3.2/ Résolution, restitution, indemnités et acte complémentaire

Un acte complémentaire sera dressé en la forme authentique à la demande de la Partie la plus diligente, suivant le cas, dans le mois (i) de l'établissement du Procès-Verbal de Constat de non-Désaffectation ou de Désaffectation ou (ii) de l'expiration du Délai de Désaffectation.

Cet acte complémentaire aura pour objet de constater :

- soit la résolution de la Vente, par suite de la non-Désaffectation de l'Immeuble constatée dans le Délai de Désaffectation,
- soit la consolidation de la Vente, par suite de la Désaffectation de tout ou partie de l'Immeuble constatée dans le Délai de Désaffectation.

Les frais d'établissement de l'acte complémentaire (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, taxe sur la valeur ajoutée, émoluments de notaire et plus généralement les frais et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire) seront à la charge du Vendeur.

1°) En cas de consolidation de la Vente par suite de la libération de l'Immeuble :

L'acte complémentaire constatera la défaillance de la clause résolutoire stipulée au présent Acte de Vente et le caractère définitif de la Vente et du Transfert de Propriété de l'Immeuble.

Les Parties conviennent expressément que, dans l'hypothèse le projet de géothermie nécessite la libération anticipée et partielle de l'Immeuble avant la date du 30 septembre 2028 :

- Un acte complémentaire constatera la défaillance de la clause résolutoire stipulée au présent Acte de Vente et le caractère définitif de la Vente et du Transfert de Propriété de la seule partie de l'Immeuble nécessaire audit projet ;
- La valorisation de ladite emprise sera déterminée aux termes dudit acte moyennant le prix unitaire de TROIS CENT VINGT-DEUX EUROS VINGT CENTIMES (322,20€) de m² de surface cadastrale. Ce prix résulte de l'avis des domaines en date du 15 avril 2024.

2°) En cas de résolution de la Vente, l'acte complémentaire constatera :

- La restitution de l'Immeuble au Vendeur à compter du terme du Délai de Désaffectation, avec un transfert de propriété opérant rétroactivement au jour de l'Acte de Vente ; l'Acquéreur étant réputé n'avoir jamais été propriétaire de l'Immeuble.

- L'obligation de restitution à l'Acquéreur du Prix de Vente. Ce paiement sera effectué par la comptabilité des Notaires Participant et Soussigné, au plus tard dans les soixante (60) Jours Ouvrés suivant la publication au journal officiel (JORF) de la première loi de finances suivant la date de l'acte complémentaire, allouant les crédits permettant la restitution du Prix de Vente.

En cas de résolution de la Vente, le Vendeur s'oblige à rembourser, sur présentation des justificatifs des dépenses engagées et des factures acquittées, selon les modalités reprises ci-dessus, savoir :

- Les frais d'acquisition de l'Immeuble ;
- Les frais de portage supportés par l'Acquéreur, le cas échéant ;
- Les frais des différentes études et, le cas échéant, des travaux préparatoires autorisés par le Vendeur, réalisés par l'Acquéreur et/ou l'Aménageur.

Pour ce qui est de la parcelle éventuellement libérée et transférée au titre de la géothermie, il ne sera pas fait application de la présente clause.

I.4/ Paiement du prix de cession et pénalités de retard

La Vente est conclue moyennant le Prix forfaitaire et définitif de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50.000.000,00 EUR).

I.4.1/ Paiement de la partie de Prix exigible comptant

Le Vendeur, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement de la partie du Prix payable comptant, soit la somme de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €), entre les mains des Notaires Soussigné et Participant, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le Bien.

Par suite, en application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, le Notaire Participant procédera sous son exclusive responsabilité à la purge de tous privilèges et hypothèques.

L'Acquéreur s'engage à procéder au mandatement de la somme due dans les trente (30) Jours Calendaires de la date de l'Acte.

I.4.2/ Paiement de la partie de Prix payable à terme

Quant au solde du Prix, soit la somme de QUARANTE-NEUF MILLIONS D'EUROS (49.000.000,00 EUR), l'Acquéreur s'oblige à le payer au Vendeur ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, par la comptabilité du comptable de la DNID, selon le calendrier suivant :

- La somme de QUARANTE MILLIONS D'EUROS (40.000.000,00 €) sera payée au plus tard un an après la signature de la vente ;
- La somme de NEUF MILLIONS D'EUROS (9.000.000,00 €) sera payée au plus tard deux ans après la signature de la vente.

Il demeure expressément convenu entre les Parties :

1) Que tous les paiements ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.
2) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

3) Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, l'Acquéreur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité journalière au taux des intérêts moratoires qui est 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, par Jour Calendaire de retard (ci-après la (les) « Pénalité(s) de Retard »).

Ladite Pénalité de Retard sera due trente (30) jours après la date de l'échéance stipulée, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et jusqu'à l'exécution complète de son obligation de paiement.

4) Qu'au surplus, à défaut de paiement du solde du Prix dans les termes convenus, il sera fait application des dispositions visées à l'Article relatif à la Garantie du paiement de la partie du Prix stipulée payable à terme.

II – CONDITION RELATIVE AU COUT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX DE DÉCONSTRUCTION ET DEPOLLUTION

Préalablement à ce jour, il n'a pas été possible d'effectuer les études préliminaires pour déterminer le montant prévisionnel des travaux de déconstruction et des travaux de dépollution nécessaires à la réalisation de l'Opération d'Aménagement.

Sur la base des éléments transmis par le Vendeur, le coût prévisionnel des travaux de déconstruction (Etudes préalables, maîtrise d'œuvre, curage, désamiantage et déconstruction, retrait des PCB et PCT inclus) et de dépollution (sécurisation pyrotechnique incluse) peut être estimé à SIX MILLIONS EUROS (6.000.000€) majoré de la TVA en vigueur.

Afin de confirmer le coût des travaux de déconstruction et de dépollution, le Bénéficiaire s'engage à réaliser à ses frais :

- Un diagnostic amiante avant travaux exhaustif dans les bâtiments accessibles, le promettant s'engageant à permettre l'accès à ces bâtiments aux entreprises en charge de réaliser cette mission,
- Un diagnostic des sols, le promettant s'engageant à permettre l'accès au site conformément au plan prévisionnel des investigations.

Sur la base des résultats de ces diagnostics avant travaux et du diagnostic de sols, une estimation sera réalisée et transmise par le Bénéficiaire au Promettant dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours Calendaires à compter de la signature de la Promesse qui expire le 10 octobre 2024.

Le Bénéficiaire prendra à sa charge les travaux de déconstruction et de dépollution dans la limite de la somme maximum de SIX MILLIONS EUROS (6.000.000 €) majoré de la TVA en vigueur.

Les Parties conviennent expressément que dans l'hypothèse où l'estimation du coût de ces travaux de dépollution serait supérieure au montant prévisionnel de SIX MILLIONS EUROS (6.000.000€) majoré de la TVA en vigueur, le Bénéficiaire pourra renoncer purement et simplement à cette acquisition avant le 10 octobre 2024 sans indemnité.

III. ENGAGEMENT DE REALISER LES LOGEMENTS

Rappels sont ici faits que la réalisation de Logements nécessite la modification/révision du plan local d'urbanisme applicable sur la commune de LE CHESNAY ROCQUENCOURT, ainsi que la mise en compatibilité de l'assiette foncière de l'Immeuble avec l'usage projeté d'habitation.

L'Aménageur ou les Aménageurs en cas de co-aménageurs devront faire réaliser sur le Bien au moins 31.303 m² dont un minimum de 9.303 m² de logements sociaux au sens du IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Il est précisé que ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'un ou de plusieurs permis de construire et de manière échelonnée selon le calendrier de l'opération d'aménagement que l'Aménageur mettra en œuvre en fonction des objectifs définis par la Commune.

Il est rappelé que la réalisation de ces logements sera soumise aux cahiers de charges de cession de terrain que l'Aménageur imposera à ses sous-acquéreurs, notamment en ce qui concerne les délais et les sanctions.

Il est enfin précisé que pour l'application de cette clause, un logement est considéré comme social s'il relève de l'une des catégories visées à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation en vigueur à la date du dépôt de la demande de l'autorisation de construire correspondante.

Aucune clause de maintien d'affectation n'est stipulée compte tenu des réglementations protectrices de la destination logement déjà existantes tant au titre des logements sociaux que des logements intermédiaires ou libres dans le Code de l'urbanisme et dans le Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-respect de la clause par l'aménageur dans le premier des deux délais visés dans la clause d'intéressement relative au Bilan aménageur ce dernier sera sanctionné par une pénalité financière ne pouvant excéder 50 €/m² de logement ou logement social manquant à cette date (soit un maximum de 1,5 M€ de pénalité).

Cette indemnité deviendra exigible un mois après une mise en demeure par exploit de commissaire de justice exprimant la volonté du Vendeur de se prévaloir de la présente clause.

Cette indemnité sera indexée à compter du transfert de propriété sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent Acte, soit l'indice du [2024] trimestre [1] ([2024]).

Ce qui précède ne préjudicie pas au droit du Vendeur de demander tous dommages-intérêts.

IV. CLAUSES D'INTERESSEMENT

Le Vendeur et l'Acquéreur conviennent des clauses d'intéressement suivantes :

intéressement en cas de revente(s) du Bien ;
intéressement en cas de résultat de Bilan d'Opération Définitif supérieur au Prix.

IV.1/ Clause d'intéressement en cas de revente(s) :

Les Parties rappellent que l'EPFIF se porte acquéreur du Bien dans le cadre d'une opération de portage foncier réalisée en vertu de la convention d'intervention foncière susvisée.

A ce titre, l'EPFIF n'a pas vocation à réaliser de plus-value en cas de revente de tout ou partie du Bien. Ce dernier pourra céder le Bien par fraction successive. Dans ce cas, le montant global des prix de cession ne pourra excéder le prix d'acquisition majoré des frais de portage.

Les Parties ont toutefois convenu du mécanisme d'intéressement suivant qui n'a vocation à s'appliquer (i) qu'à l'Aménageur, (ii) et aux acquéreurs successifs de tout ou partie dudit Bien.

L'EPFIF s'oblige donc à transmettre la présente clause d'intéressement à ses ayants-droits et ayants-cause.

IV.1.1/ Définitions

Pour la compréhension de la présente clause il est renvoyé à la terminologie ci-dessus définie à l'Article « Définitions » ainsi qu'aux termes suivants qui ont spécifiquement la signification ci-dessous précisée :

Acquéreur : désigne, pour l'application de la présente clause d'intéressement, l'Aménageur et les acquéreurs successifs de tout ou partie de l'Immeuble, à l'exclusion de l'EPFIF.

Aménageur : désigne l'aménageur ou les aménageurs au(x)quel(s) l'Acquéreur cédera le Bien et les aménageurs successifs.

Coût des Travaux : désigne limitativement le coût des travaux que l'Acquéreur réalisera ou fera réaliser dans les Biens ayant directement contribué à la valorisation des Biens, incluant le coût des études, audits et rapports diligentés, le coût du gardiennage, le tout dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux et études et des factures correspondantes acquittées, au jour de la Mutation.

Etat Initial : désigne l'état initial du Bien, des points de vue physique et juridique à la date de son acquisition par l'EPFIF.

L'état physique est considéré comme étant l'état initial lorsque ni l'Acquéreur, ni l'Aménageur n'aura fait aucun autre travaux que les travaux d'entretien et de conservation pris en compte au titre du Coût des Travaux.

L'état juridique est considéré comme étant l'état initial tant que l'Acquéreur, l'Aménageur ou toute partie tierce autorisée par l'Acquéreur ou l'Aménageur à déposer la demande d'une telle autorisation n'aura pas obtenu d'autorisation de construire ou de démolir ou permis d'aménager avec réalisation de travaux au titre du Code de l'urbanisme et/ou d'autorisation connexe à toute autorisation de construire ou démolir au titre du Code de l'environnement ou du Code de commerce.

Frais : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'Acte, à savoir la taxe de publicité foncière, toute taxe additionnelle à la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires des notaires, ou de commissaire de Justice, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais de la Mutation : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Mutation, à savoir les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, toute taxe additionnelle, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou de commissaire de Justice, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais de l'acte complémentaire : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, toute taxe additionnelle à la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou de commissaire de Justice, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Mutation : vise toute vente, adjudication, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble ou des titres sociaux de l'Acquéreur à l'exception des ventes d'immeubles à construire prévues à l'article 1601-1 du Code civil du Bien dans son Etat Initial.

Valeur d'Acquisition : désigne les prix d'acquisition par les acquéreurs successifs de tout ou partie de l'Immeuble, augmenté des Frais versés et supportés par ceux-ci. Étant ici expressément convenu que la Valeur d'acquisition retenue pour la vente de l'Immeuble par l'EPFIF inclura les frais de portage de l'EPFIF.

Valeur de la Mutation : désigne le prix de vente de tout ou partie de l'Immeuble, dans son Etat Initial, par l'Acquéreur ou la valeur de tout ou partie de l'Immeuble, dans son Etat Initial, retenue en cas de cession de titres sociaux, d'apport ou d'échange de tout ou partie de l'Immeuble, dans son Etat Initial, hors Frais de la Mutation s'ils sont à la charge du cessionnaire et déduction faite des Frais de la Mutation s'ils sont à la charge de l'Acquéreur en qualité de cédant.

Plus-Value Nette : est égale à la Valeur de la Mutation, diminuée de l'agrégat constitué par (i) la Valeur d'Acquisition, (ii) le Coût des Travaux et (iii) le cas échéant du montant de la quote-part de l'impôt sur les sociétés versée au titre de la plus-value afférente à la Mutation. Ne seront pas déductibles les autres taxes et impôts.

IV.1.2/ Mécanisme

En cas de Mutation de l'Immeuble, dans son Etat Initial, par l'Acquéreur dans les quinze (15) années suivant la Date du Transfert de Propriété, l'Acquéreur versera au Vendeur un intéressement correspondant à trente pour cent (30%) de la Plus-Value Nette réalisée par l'Acquéreur lorsque la Mutation a pour objet tout ou partie de l'Immeuble, dans son état initial.

Étant ici expressément convenu que si la Plus-Value Nette, telle que définie par la formule ci-dessus, devait aboutir à un résultat négatif, par suite notamment de l'application de l'indexation ci-après visée, l'intéressement sera égal à zéro (0).

Il est rappelé par les Parties que le Prix de la présente Vente a été déterminé au regard de la valeur vénale de l'Immeuble telle qu'elle a été évaluée dans l'avis domanial en date du 14 juin 2023, complété le 15 avril 2024.

Les Parties conviennent que :

1°) la Valeur d'Acquisition sera indexée sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent Acte, soit l'indice du [] trimestre [] ([]), l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique complémentaire, ci-après visé, devant constater le paiement de l'intéressement.

Il est ici précisé que l'intéressement ne pourra en tout état de cause jamais être négatif, de sorte que si la formule ci-dessus devait aboutir à un résultat négatif par suite notamment de l'application de l'indexation susvisée, l'intéressement sera égal à zéro (0).

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la Valeur d'Acquisition se trouverait, de plein droit, indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, dans son Etat Initial, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est également convenu qu'en cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la Plus-Value Nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition :

Si la revente porte sur les bâtiments existants lors de la Vente ayant vocation à être conservés (bâtiment Ciriani, gymnase, restaurant administratif) : celle calculée au prorata des mètres carrés de Surface de Plancher objet de la Mutation desdits bâtiments par rapport à la Surface de Plancher afférente à la Valeur d'Acquisition des bâtiments existants lors de la Vente et ayant vocation à être conservés.

- Si la revente porte sur une surface autre que celle des bâtiments existants lors de la Vente ayant vocation à être conservés (bâtiment Ciriani, gymnase, restaurant administratif) : celle calculée au prorata de la surface mesurée objet de la Mutation par rapport à la surface estimée lors de la Vente (telle que visée dans l'avis domanial complémentaire du 15 avril 2024, soit 99.630 m²).

Par exception à ce qui précède et compte tenu de la particularité de la présente mutation (mise en œuvre d'une opération d'aménagement à long terme), l'Etat pourra accepter si bon lui semble et selon les modalités décrites ci-après que la revente en l'état d'une partie du site au profit (i) d'une collectivité territoriale, (ii) d'un établissement public à fiscalité propre ou (iii) d'un aménageur ne fasse pas l'objet du versement d'un intéressement tel que défini dans le présent article si et seulement si il est procédé à ces transferts pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Pour l'application de cette exception l'Aménageur devra faire une demande motivée à l'Etat au moins 6 mois avant la mutation envisagée. Cette demande devra être accompagnée d'un descriptif de l'opération envisagée et d'un pré bilan d'aménagement.

Le Vendeur se réserve le droit de faire vérifier, à ses frais, par un relevé de géomètre de son choix, les surfaces objet de la Mutation quelle qu'en soit la nature (surface mesurée de terrain, droits à construire ...).

En cas de désaccord des Parties sur les Surfaces de Planchers objet de la Mutation, celles-ci déclarent vouloir se référer à celle établie par un géomètre-expert qui sera désigné – au frais de l'Acquéreur – par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

Cet intéressement sera de même dû en cas de cession dans les quinze (15) années suivant la Date du Transfert de Propriété de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble dans son Etat Initial.

Étant entendu que si la Mutation porte sur une partie de l'Immeuble ou une partie des titres sociaux, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets, pendant toute la période restant à courir du délai de quinze (15) ans susvisé, sur la partie de l'Immeuble ou des titres sociaux non mutée.

En outre, en cas de transferts de propriété partiels successifs, la mise en œuvre de la présente clause d'intéressement et le calcul de l'intéressement devront tenir compte de la date de chacun des transferts de propriété partiels successifs et des emprises objet de chacun de ces transferts de propriété.

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier du Vendeur.

IV.1.3/ Mise en œuvre

L'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, dans les quinze (15) Jours Calendaires de leur signature ou de leur établissement :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de titres sociaux ou promesse de cession de titres sociaux et son annexe sur la méthode de valorisation des titres sociaux indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;
- en cas de Mutation de partie de l'Immeuble, le relevé de la Surface de Plancher objet de la Mutation, établi par un géomètre-expert ; ce relevé doit en tout état de cause être communiqué au Vendeur deux (2) mois avant la signature de l'acte authentique complémentaire, ci-après visé, constatant le paiement de l'intéressement. Le Vendeur pourra faire procéder, à ses frais, à la vérification dudit relevé dans le délai de cinq (5) semaines à compter de la réception du relevé de SDP.

En cas de Mutation ou cession de titres sociaux par acte authentique, le notaire de l'Acquéreur séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que le Vendeur soit garanti du paiement de cette somme.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire - à recevoir par le Notaire Participant avec la participation du Notaire Soussigné - qui en constatera le paiement. Les Frais de l'acte complémentaire, seront à la charge de l'Acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les Parties dans les trente (30) Jours Calendaires de l'acte authentique constatant la Mutation de tout ou partie de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

En cas de difficulté quant à la mise en œuvre de la présente clause d'intéressement, les Parties conviennent de se rencontrer afin de trouver toute solution de nature à permettre son application.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Vendeur n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente Vente, le Prix ou toute autre clause des Présentes.

L'Acquéreur s'oblige à faire connaître et spécifier dans tout contrat de financement garanti par une sûreté réelle sur l'Immeuble, la présente clause d'intéressement, de sorte que la présente clause d'intéressement s'applique en cas de réalisation des sûretés réelles.

IV.1.4/ Sanction

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Acquéreur, alors défaillant, sera tenu à l'égard du Vendeur de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

IV.1.5/ Obligation de transmettre les obligations de la présente clause

L'Acquéreur s'engage à faire reprendre par tout ayant-droit/ayant-cause l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause d'intéressement afin d'en assurer l'éventuelle exécution.

L'Acte de Vente, les futurs actes de vente et tous actes constitutifs de droits réels sur les Biens devront reprendre littéralement ladite clause à laquelle les acquéreurs successifs et éventuels titulaires de droits réels devront adhérer afin d'en assurer l'éventuelle exécution et ce jusqu'à l'expiration de la durée de validité de la présente clause d'intéressement.

Cette clause sera publiée au fichier immobilier par le notaire instrumentaire desdits actes à la requête des Parties.

L'Acquéreur notifiera au Vendeur par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus.

En cas d'inexécution d'un seul quelconque de ces engagements, le propriétaire défaillant sera tenu d'indemniser le Vendeur d'un montant au moins égal à l'intéressement dont elle se trouverait privée par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

Dans la mesure où l'Acquéreur aura respecté le devoir d'information ci-dessus prévu, de son chef, il n'encourra aucune responsabilité et ne sera susceptible d'aucune indemnisation pour quelque cause que ce soit, le Vendeur renonçant à tout recours à son encontre.

Le Notaire requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

IV-2 Clause d'intéressement en cas de plus-value sur le bilan d'aménagement

Les Parties rappellent que si l'EPFIF se porte acquéreur du Bien dans le cadre d'une opération de portage foncier réalisée en vertu d'une convention d'intervention foncière, il n'a pas vocation à réaliser dans le Bien une quelconque opération d'aménagement et de construction. Cette dernière sera réalisée par l'Aménageur et les opérateurs chargés de réaliser le programme de construction.

De ce fait, les Parties conviennent du mécanisme d'intéressement suivant qui n'a vocation à s'appliquer qu'à l'Aménageur initial, aux aménageurs initiaux ou aux aménageurs successifs. Cette clause ne s'applique pas aux différents acquéreurs de charges foncières chargés de développer des opérations de promotion.

L'EPFIF s'oblige à transmettre la présente clause d'intéressement à ses ayants-droits et ayants-cause.

La présente a vocation à s'appliquer à la plus proche des deux dates suivantes :

- La clôture de l'opération d'aménagement (cas n°1) entendue comme :
 - La date de l'arrêté de clôture de la zone d'aménagement concerté si l'Aménageur recourt à cette procédure ;
 - La date du dessaisissement par l'aménageur du dernier tènement foncier issu de la division du Bien, que ce soit du fait de sa vente, ou de sa remise à la collectivité territoriale en responsabilité d'en assurer la gestion, si l'Aménageur recourt à une autre procédure.
- L'expiration d'un délai de trente ans à compter de la désignation de l'aménageur (cas n°2).

A la clôture de l'opération d'aménagement (cas n°1) ou à l'expiration d'un délai de trente ans à compter de la désignation de l'aménageur, ce dernier devra établir un bilan final d'aménagement (cas n°1) ou un bilan d'aménagement (Cas n°2) tenant compte des éléments suivants :

- a) au titre des recettes de l'opération :
 - Le montant des recettes par m² de SDP à réaliser dans les bâtiments existants et la ventilation par destination de ladite SDP,
 - Le montant des recettes à réaliser dans l'Immeuble après démolition des bâtiments n'ayant pas vocation à être conservés et la ventilation par m² de SDP et par destination (commerces, bureaux, équipements publics, logements libres collectifs, logements libres individuels, logements sociaux LLS, logements en accession BRS, résidences sociales de services ...) desdites recettes,
 - Le montant des recettes par m² de surface mesurée des terrains non-bâties à réaliser,
 - Le montant de l'intéressement éventuellement perçu par l'aménageur au titre des ventes qu'il aura lui-même consenti si elles comportent des clauses d'intéressement,
 - Le montant des subventions d'origine publique effectivement perçues par l'aménageur,
 - Sont exclues du bilan d'aménagement les éventuelles recettes découlant de la vente en l'état initial de partie du site, ces ventes étant soumises aux dispositions résultant de la clause d'intéressement destinée à s'appliquer à de telles ventes.

- b) Au titre des dépenses de l'opération : démolition, dépollution, désamiantage, VRD, participation aux équipements publics et aménagements publics, honoraires techniques, frais de gestion commercialisation, frais financiers externes, frais financiers internes et l'ensemble des coûts dits de structure de l'Aménageur.

Les dépenses comprendront également le prix payé par l'Aménageur à l'EPFIF.

Dans le cas où des subventions publiques auraient été perçues par l'aménageur au titre de l'opération, le montant de ces subventions sera également comptabilisé en dépenses à la condition qu'elles aient effectivement été remboursées.

Les provisions correspondant à des dépenses certaines dans leur principe au moment de la clôture de l'opération (à titre d'exemple, garanties contractuelles de remplacement de végétaux, engagements relatifs au maintien de mesures de compensation pendant 30 ans,) seront également inscrites en dépenses à la condition que lors de leur inscription elles aient donné lieu à des engagements juridiques justifiés.

Les postes des recettes et dépenses donneront lieu à la prise en compte des effets de l'érosion monétaire pour que le résultat puisse être établi sur la base d'éléments de recettes/dépenses retenus en valeur à la date de clôture de l'opération (cas n°1) ou à l'expiration d'un délai de 30 ans à compter de la désignation de l'Aménageur (cas n°2) .

IV-2.3 Seuil de déclenchement et Montant de l'intéressement

Les Parties conviennent que si le Bilan Final d'Aménagement (cas n°1) ou le Bilan d'Aménagement (cas n°2) font apparaître un résultat net positif, l'Acquéreur versera au Vendeur un intéressement d'un montant de 30% de la marge constatée.

Il est ici précisé que l'intéressement ne pourra en tout état de cause jamais être négatif, de sorte que si la formule ci-dessus devait aboutir à un résultat négatif, l'intéressement sera égal à zéro (0).

Cet intéressement ne sera pas soumis à TVA.

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier du Vendeur.

En cas de difficulté quant à la mise en œuvre de la présente clause d'intéressement, les Parties conviennent de se rencontrer afin de trouver toute solution de nature à permettre son application.

IV.2.4/ Obligation de transmission des pièces justificatives

Pour l'application de la présente clause, l'Aménageur s'engage à transmettre au Vendeur trois (3) mois avant la fin des périodes susvisées tous les éléments de nature à justifier lesdits Bilans d'Aménagement.

L'Aménageur accepte que l'Etat puisse contrôler les postes du bilan et transmettra à cette fin tous les documents nécessaires à ce contrôle. En l'absence de transmission des documents nécessaires, l'Aménageur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité de retard d'un montant de mille cinq cents euros (1.500,00 €) par Jour Calendaire de retard.

III.2.5/ Paiement de l'intéressement

Le paiement de l'intéressement interviendra dans les TRENTE (30) Jours Ouvrés suivant l'expiration du Délai et sera constaté dans un acte authentique qui sera établi aux frais de l'Aménageur dans le même délai de TRENTE (30 Jours Ouvrés), à la requête de la Partie la plus diligente.

III.2.6/ Sanctions

En cas d'inexécution de l'un quelconque des engagements de la présente clause d'intéressement, l'Aménageur alors défaillant, sera tenu à l'égard du Vendeur de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

III.2.7/ Obligation de transmettre les obligations de la présente clause

L'Aménageur s'engage à faire reprendre par tout ayant-droit/ayant-cause reprenant ses obligations d'aménageur l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause d'intéressement afin d'en assurer l'éventuelle exécution.

Cette clause sera publiée au fichier immobilier par le notaire instrumentaire desdits actes à la requête des Parties.

L'Acquéreur notifiera au Vendeur par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie à l'Aménageur en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus.

En cas d'inexécution d'un seul quelconque de ces engagements, le propriétaire défaillant sera tenu d'indemniser le Vendeur d'un montant au moins égal à l'intéressement dont elle se trouverait privée par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Vendeur n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente Vente, le Prix de Vente ou toute autre clause de la présente Vente.

Dans la mesure où l'Aménageur aura respecté le devoir d'information ci-dessus prévu, de son chef, il n'encourra aucune responsabilité et ne sera susceptible d'aucune indemnisation pour quelque cause que ce soit, le Vendeur renonçant à tout recours à son encontre.

Le Notaire requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.