

DOSSIER : dc 25503
NATURE : ECOQUARTIER MONT-SAINT-AIGNAN
100481302

GT/SG/
Compte n° :
Acte n° :

**AVENANT A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE
EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2013**

Entre :

La **COMMUNE DE MONT SAINT AIGNAN**, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, dont l'adresse est à MONT-SAINT-AIGNAN (76130), 57 rue Louis Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 217 604 511.

Ci-après dénommée le **PROMETTANT
D'UNE PART**

Et :

La Société dénommée **ICADE PROMOTION**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 29.683.456,00 €, dont le siège est à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019), 35 rue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 784 606 576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

La Société dénommée **LOGEAL IMMOBILIERE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 122.228,00 €, dont le siège est à YVETOT (76190), 5 rue Saint-Pierre, identifiée au SIREN sous le numéro 975 680 190 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "LOGISEINE"**, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 14.787.920,64 €, dont le siège est à MONT-SAINT-AIGNAN (76130), 1 place des Coquets, identifiée au SIREN sous le numéro 640 500 237 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Ci-après dénommées le **BENEFICIAIRE** ou les **BENEFICIAIRES D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE MONT SAINT AIGNAN est représentée à l'acte par
- La Société dénommée ICADE PROMOTION est représentée à l'acte par
- La Société dénommée LOGEAL IMMOBILIERE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE est représentée à l'acte par
- La Société dénommée SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "LOGISEINE" est représentée à l'acte par

EXPOSE PREALABLE

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles TETARD, Notaire à GRAND-COURONNE, le 30 septembre 2013, la COMMUNE DE MONT SAINT AIGNAN a promis de vendre aux sociétés ICADE PROMOTION, LOGEAL et LOGISEINE, susnommées, la pleine propriété du bien immobilier ci-après désigné :

A MONT SAINT AIGNAN 76130 à l'angle de la rue des Mouettes, de la rue Le Verrier et de l'avenue du Mont aux Malades,
Une parcelle de terrain à bâtir cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	137	RUE DU TRONQUET	00ha 28a 47ca
AX	136	RUE DU TRONQUET	00ha 65a 57ca
AX	129	RUE DU TRONQUET	00ha 58a 26ca
AX	122	RUE DU TRONQUET	00ha 02a 79ca
AX	124	RUE DU TRONQUET	00ha 04a 57ca
AX	132	3 RUE DU TRONQUET	00ha 04a 07ca
AX	135	3 RUE DU TRONQUET	00ha 08a 65ca
AX	138	RUE DU TRONQUET	00ha 39a 59ca

Moyennant le prix de **TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00 EUR) HORS TAXES.**

Cette promesse unilatérale de vente a été consentie "pour une durée expirant le dernier jour du douzième mois suivant la délivrance par le **PROMETTANT** d'une attestation de non recours et non retrait sur l'ensemble des autorisations administratives sollicitées dans les conditions ci-après visées (permis de construire et transferts de permis de construire) sans que ce délai ne puisse être inférieur à un délai de deux (2) mois suivant l'obtention des décisions favorables de la CREA pour l'obtention des financements délivrés aux sociétés LOGEAL IMMOBILIERE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE et SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LOGISEINE, et au plus tard le 30 juin 2017".

2°) Cette promesse de vente était notamment soumise à la condition suspensive de l'obtention par les **BENEFICIAIRES** d'un permis de construire valant division et des arrêtés de transferts partiels de ce permis, ainsi que de l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux, hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'urbanisme à l'encontre des autorisations obtenues.

3°) Conformément aux termes de ladite promesse de vente :

- le **BENEFICIAIRE** a obtenu un permis de construire valant division suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de MONT SAINT AIGNAN le 19 décembre 2013 sous le numéro PC 076 451 13 00028, dont une copie est ci-annexée.

- le **BENEFICIAIRE** a fait procéder à l'affichage dudit permis de construire sur le terrain ainsi constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Philippe NUGEYRE, Huissier de Justice à ROUEN (76000), 3 rue aux Juifs, les 22 janvier 2014, 24 février 2014 et 24 mars 2014.

Une copie de ces trois procès-verbaux est ci-annexée.

- le **BENEFICIAIRE** a déposé huit demandes de transferts partiels du permis de construire valant division susvisé en Mairie de MONT SAINT AIGNAN le 5 mars 2014.

- le **BENEFICIAIRE** a obtenu huit transferts partiels du permis de construire valant division susvisé suivant arrêtés délivrés par Monsieur le Maire de la Commune de MONT SAINT AIGNAN le 28 mars 2014 sous les numéros, savoir :

* PC 076 451 13 00028 T 03 2014.332, PC 076 451 13 00028 T 04 2014.333, PC 076 451 13 00028 T 05 2014.334, PC 076 451 13 00028 T 06 2014.335, PC 076 451 13 00028 T 07 2014.336 en ce qui concerne la Société dénommée **ICADE PROMOTION**,

* PC 076 451 13 00028 T 08 2014.337, PC 076 451 13 00028 T 02 2014.331 en ce qui concerne les Sociétés dénommées **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LOGISEINE**, et **LOGEAL IMMOBILIERE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**

* et PC 076 451 13 00028 T 02 2014.331, PC 076 451 13 00028 T 01 2014.330, en ce qui concerne la Société dénommée **LOGEAL IMMOBILIERE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**.

Une copie de chacun de ces arrêtés est ci-annexée.

- le **BENEFICIAIRE** a fait procéder à l'affichage desdits transferts partiels du permis de construire sur le terrain ainsi constaté ; savoir :

- pour ce qui concerne **ICADE PROMOTION**, aux termes de 3 procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Philippe NUGEYRE, Huissier de Justice à ROUEN (76000), 3 rue aux Juifs, les 17 avril, 16 mai et 18 juin 2014.

Une copie de ces 3 procès-verbaux est ci-annexée.

- pour ce qui concerne **LOGISEINE**, aux termes de 3 procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Elisa MIROUX, Huissier de Justice à ROUEN (76000), 5 rue Jean Lecanuet, les 23 avril, 26 mai et 24 juin 2014.

Une copie de ces 3 procès-verbaux est ci-annexée.

- pour ce qui concerne **LOGISEINE** et **LOGEAL**, aux termes de 3 procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Philippe NUGEYRE, Huissier de Justice à ROUEN (76000), 3 rue aux Juifs, les 17 avril, 19 mai et 18 juin 2014.

Une copie de ces 3 procès-verbaux est ci-annexée.

- pour ce qui concerne **LOGEAL**, aux termes de 3 procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Philippe NUGEYRE, Huissier de Justice à ROUEN (76000), 3 rue aux Juifs, les 17 avril, 19 mai et 18 juin 2014.

Une copie de ces 3 procès-verbaux est ci-annexée.

4°) Les représentants des **BENEFICIAIRES** déclarent :

- Que le permis de construire valant division et les transferts partiels dudit permis de construire ont fait l'objet de recours gracieux, recours expressément rejetés par Monsieur le Maire de la Commune de MONT SAINT AIGNAN,

- Que le permis de construire valant division et les transferts partiels dudit permis de construire ont fait l'objet de recours contentieux suivant requête déposée devant le Tribunal Administratif de ROUEN le 20 mai 2014 et enregistrée sous le numéro 1401795-1.

Ceci exposé, le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** se sont rapprochés à l'effet d'apporter les modifications suivantes à la promesse de vente du 30 septembre 2013 :

AVENANT

I - OBJET

Afin de faciliter la mise en œuvre de leur projet, les **BENEFICIAIRES** ont souhaité apporter des modifications pour tenir compte des observations de certains riverains et ce, dans le respect de l'économie générale architecturale et environnementale du projet initial, présenté au dossier de candidature en septembre 2012 annexé à la promesse de vente du 30 septembre 2013. La consistance de ces modifications envisagées devant faire l'objet d'un nouveau permis de construire figure aux termes du protocole conclut entre les signataires du présente avenant et les riverains..

Le présent avenant a pour objet d'autoriser les BENEFICIAIRES à déposer une nouvelle demande de permis de construire et de modifier corrélativement certaines dispositions de la promesse.

II - DUREE DE LA PROMESSE DE VENTE

Les parties conviennent de modifier la durée de la promesse de vente de la façon suivante :

La durée de la promesse de vente expirera **le dernier jour du 30^{ème} mois suivant la date de signature des présentes, soit le xxx xxx.**

En cas de recours ou de décision de retrait portant sur le nouveau permis de construire qui sera déposé, la durée de la promesse sera automatiquement prorogée de 14 mois supplémentaires, de même que la condition suspensive de pré-commercialisation.

La prorogation de la durée de la promesse emporte prorogation automatique du délai de réalisation des conditions suspensives non réalisées à la date des présentes et pour lesquelles aucun délai de réalisation spécifique n'a été prévu aux termes du présent avenant.

III - PRIX DE VENTE

Compte tenu de la modification de la surface de plancher du projet, le prix de vente est modifié comme suit : La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix HORS TAXES de TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000,00 euros), outre la TVA sur la marge au taux qui sera alors en vigueur à indiquer par le **PROMETTANT**.

Ce prix sera réparti entre les **BENEFICIAIRES** en fonction de la surface de plancher qui sera développée par chacun dans le cadre du programme. Au jour des présentes, la répartition prévisionnelle des surfaces de plancher prévues au nouveau permis de construire valant division qui sera déposé sont les suivantes :

- ICADE PROMOTION 40,3%
- LOGISEINE 31,5%
- LOGEAL 28,2%

La répartition définitive du prix entre les **BENEFICIAIRES** sera actualisée préalablement à la réitération des présentes par acte authentique en fonction des surfaces de plancher effectivement autorisées dans le cadre du nouveau permis de construire.

Il est ici précisé que ce prix a été fixé au regard d'une surface prévisionnelle de plancher PC devant être réalisée de 11.200 m². Dans l'hypothèse où la surface mentionnée au permis de construire serait inférieure à cette surface, le prix de la cession en resterait inchangé. Au jour de la vente, si cette surface se révèle supérieure,

sans pouvoir dépasser la limite de 5% de cette même surface de plancher prévisionnelle, aucun complément de prix ne sera dû.

A défaut de réalisation de la condition suspensive « r » prévue ci-après et en cas de réalisation des conditions suspensives « e » et « f » prévues à la promesse conclue le 30 septembre 2013, l'article « Prix – Conditions financières » restera inchangé.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Les parties conviennent de ce qui suit s'agissant des modalités de paiement du prix :

- le prix devra être payé à concurrence de 60% comptant le jour de la signature de l'acte de vente définitif ;
- le prix devra être payé à concurrence de 40% au plus tard le 31 Décembre 2018.

IV - Les parties sont convenues d'ajouter la condition suspensive suivante stipulée au bénéfice exclusif des BENEFICIAIRES :

r/ CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE A L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES TRANSFERTS PARTIELS

Obtention par les BENEFICIAIRES d'un nouveau permis de construire valant division pouvant être mis en œuvre immédiatement, expressément délivré et devenu définitif relatif à l'opération projetée pour un total de 155 logements maximum et 235 stationnements maximum, d'une surface de plancher PC de 11.200 m², pouvant être augmentée ainsi qu'il en est fait mention ci-dessous, le tout décomposé de façon prévisionnelle comme suit :

- **ICADE PROMOTION 40,3%**
Pour un minimum de 70 logements
- **LOGISEINE 31,5%**
Pour un minimum de 45 logements
- **LOGEAL 28,2%**
Pour un minimum de 37 logements

Un plan masse prévisionnel de ce projet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est expressément convenu que la surface prévisionnelle de plancher PC de 11.200 m² stipulée ci-dessus pourra être augmentée dans la limite de 5% de cette surface, soit 11.760 m².

Etant précisé que le programme prévisionnel se décompose comme suit :

* concernant la Société ICADE PROMOTION : une surface de plancher PC globale d'environ 4.514 m² à édifier ;

* concernant la Société SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LOGISEINE : une surface de plancher PC globale d'environ 3.528 m² à édifier ;

* concernant la Société LOGEAL IMMOBILIERE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE : une surface de plancher PC globale d'environ 3.158 m² à édifier ; Etant précisé que les BENEFICIAIRES pourront convenir entre eux d'une répartition différente de la maîtrise d'ouvrage d'une partie du programme.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par les BENEFICIAIRES de la notification d'octroi du permis de construire visée par l'article R 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais

légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déféré ci-dessus sera réputée remplie par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivrée ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais ;

* Elle n'a reçu aucune demande de recours, de retrait et de déféré préfectoral,

* Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, les **BENEFICIAIRES** s'engagent à déposer le dossier de permis de construire au plus tard à la fin du cinquième mois à compter de ce jour, soit leet sous réserve de la réalisation à cette date de la condition préalable suivante :

Le PROMETTANT s'oblige à justifier aux BENEFICIAIRES préalablement au dépôt de la demande de permis de construire valant division de la levée des :

- servitudes de passages réciproques grevant *les parcelles AX numéros 132, 135* au profit des parcelles cadastrées section AX numéros 106, 121, 117, 133 et 134 ;
- servitudes de passages réciproques grevant *les parcelles AX numéros 122, 124* au profit de la parcelle cadastrée section AX numéro 106, 121, 117, 133 et 134 ;

par la transmission d'une copie de l'acte authentique contenant extinction ou résiliation desdites servitudes de passage.

de toutes autres servitudes révélées par des documents d'urbanisme ou hypothécaires ou les titres de propriété.

A défaut de justification de l'extinction ou de la résiliation desdites servitudes dans ce délai de cinq mois, ledit délai sera prorogé jusqu'au jour de la justification au BENEFICIAIRE de la levée desdites servitudes de passage, augmenté de quinze jours et la durée de la promesse de vente sera augmentée d'autant pour permettre la réalisation de la présente condition suspensive et de la condition suspensive de pré commercialisation.

Le permis de construire valant division devra être délivré au plus tardif des événements suivants :

- fin du neuvième mois à compter de ce jour ;
- ou fin du quatrième mois suivant le dépôt de la demande du permis de construire.

Le permis de construire valant division devra être purgé de tout recours et retrait au plus tardif des événements suivants :

- fin du douzième à compter de ce jour ;
- ou fin du septième mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à transmettre au **PROMETTANT** une copie du récépissé de dépôt.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire procéder à l'affichage du permis de construire, dans les quinze (15) jours de la notification de la décision d'octroi dudit permis dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, et à le faire constater sans délai par un Huissier de Justice à 3 reprises, une en début de période, la deuxième dans les 30 jours et la troisième à l'expiration du délai de 2 mois suivant le premier constat, et, à transmettre au **PROMETTANT** une copie de l'arrêté obtenu, ainsi que la copie de chacun des constats.

Transferts partiels de permis de construire valant division

Obtention par les **BENEFICIAIRES** des **arrêtés de transferts partiels du nouveau permis de construire valant division**, permettant la réalisation de l'opération ci-dessus décrite.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par chacun des **BENEFICIAIRES** de la notification d'octroi de son arrêté de transfert partiel du permis de construire visée par l'article R – 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déferé préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déferé ci-dessus sera réputée remplie par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivrée ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais ;

* Elle n'a reçu aucune demande de recours, de retrait et de déferé préfectoral,

* Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, les **BENEFICIAIRES** s'engagent:

* à déposer, conjointement au plus tard dans les deux mois suivant la notification de la décision d'octroi du permis au **BENEFICIAIRE** les dossiers de transferts partiels du permis de construire et, à transmettre au **PROMETTANT** une copie du récépissé de dépôt,

* à faire procéder à l'affichage des arrêtés de transferts partiels du permis de construire, dans les quinze (15) jours de la notification de la décision d'octroi desdits arrêtés de transfert dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, et à le faire constater sans délai par un Huissier de Justice à 3 reprises, une en début de période, la deuxième dans les 30 jours et la troisième à l'expiration du délai de 2 mois suivant le premier constat, et, à transmettre au **PROMETTANT** une copie de l'arrêté obtenu, ainsi que la copie de chacun des constats.

Les arrêtés de transferts partiels de permis de construire devront être délivrés au plus tard à la fin du deuxième mois de la date de leur dépôt.

Les arrêtés de transferts de permis de construire valant division devront être purgés au plus tard à la fin du troisième mois suivant la notification de la décision d'octroi des transferts aux BENEFICIAIRES.

V - CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE A LA PRE-COMMERCIALISATION

Les parties conviennent, s'agissant de la condition suspensive de pré-commercialisation stipulée aux termes de la promesse du 30 septembre 2013, de la modifier comme suit :

Le début de la pré-commercialisation devra intervenir dans le mois suivant l'obtention du caractère définitif (i) du nouvel arrêté de permis de construire et des (ii) des arrêtés de transferts partiels de permis de construire pouvant être mis en œuvre immédiatement.

Le reste de cette condition demeurant inchangé.

VI – PORTEE - CONDITION PARTICULIERE

Toutes les autres stipulations de la promesse susvisée modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de non-respect des termes et engagements contenus audit protocole, ou de recours à l'encontre du nouveau permis de construire ou des arrêtés de transferts partiels, il pourra être fait application des termes et conditions résultant de la promesse de vente initiale du 30 septembre 2013, à l'exception du délai qui demeurera celui prévu aux présentes.

Fait à :

Le :