



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENDRE OU D'ACQUERIR
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ZAC de la Turquerie

Communes de CALAIS et MARCK EN CALAISIS

SAEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX / SARL ML INVEST

Entre :

La société dénommée « **SAEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX** », Société anonyme d'Économie Mixte au capital de 33 198 880 euros dont le siège social est à LIEVIN, Pas-de-Calais, (62800), Centre d'Affaires ArtéA, 2 rue Joseph Marie Jacquard, immatriculée au RCS d'ARRAS (62000) et identifiée au répertoire SIREN sous le n°327 910 634.

Représentée par :

Madame Pauline DEWULF, élisant domicile à LIEVIN (62800) Centre d'Affaires ArtéA, 02 rue Joseph Marie Jacquard agissant au nom de la société et en sa qualité de Directrice Commerciale et du Développement, avec tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs et de signatures en date du 07 décembre 2017 reçue de Monsieur Michel DENEUX, agissant lui-même en sa qualité de Directeur Général de la société, nommé dans ces fonctions par décision du Conseil d'Administration en date du 10 juin 2016, et renouvelé dans cette même fonction suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 08 juin 2018, avec prise de fonction immédiate.

Ci-après dénommée « **le Vendeur** » ou « **la SAEM** »,

De première part,

Et,

La Société dénommée « **ML INVEST** », Société à responsabilité limitée au capital social de 10 000 euros dont le siège social est situé à VALENCIENNES (59300), Nord, 27 quai des mines, immatriculée au RCS de VALENCIENNES (59300) et identifiée au répertoire SIREN sous le n°789 855 350.

Représentée par :

Monsieur Anthony LESPAGNOL, élisant domicile à VALENCIENNES (59300), 41 rue René Georges, agissant au nom de la société et en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **l'Acquéreur** ».

De seconde part,

Il est exposé puis convenu ce qui suit :

EXPOSE

La SEM ADEVIA devenue la SAEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX, suivant une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2013 avec prise d'effet du changement de dénomination sociale en janvier 2014, est l'aménageur de la ZAC de la Turquerie, sur les communes de CALAIS et de MARCK EN CALAISIS, par voie de concession d'aménagement rendue exécutoire en date du 28 janvier 2010, dont la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers est la collectivité co-contractante.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été approuvés par délibérations du conseil communautaire de de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers les 13 avril 2007 et 13 septembre 2012.

La SAEM a pour mission d'acquérir les terrains compris dans le périmètre de cette opération et de procéder à l'ensemble des travaux d'aménagement et aux cessions desdits terrains aménagés.

Le cahier des charges concernant la cession des terrains équipés (C.C.C.T), (dont une copie paraphée par les parties est ci-annexée), a été établi par la SAEM, conformément aux dispositions du cahier des charges de la concession précitée.

Une procédure de DUP emportant mise en compatibilité du POS de la Ville de Calais a été engagée pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains ; l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité ont été organisées du 17 février au 23 mars 2011. L'arrêté préfectoral de DUP a été délivré le 20 septembre 2011. Celui de cessibilité en mai 2012. Quant à l'ordonnance d'expropriation, elle a été rendue le 26 septembre 2012 et publiée le 16 avril 2013.

L'Acquéreur a exprimé le désir de se rendre dès maintenant acquéreur du terrain ci-après désigné, situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Turquerie, tel que repris sur le plan joint.

L'acquéreur aura la possibilité de substituer une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que L'acquéreur reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente vente jusqu'à sa réitération par acte authentique.

Ceci étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - VENTE ; DESIGNATION

1.1 Désignation

La SAEM promet de vendre à la SARL ML INVEST qui promet d'acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 9 du présent compromis, deux terrains définis ci-dessous, localisés dans la ZAC de la Turquerie et voués à l'implantation de bâtiments logistiques :

- un foncier formé des parcelles cadastrées section CO numérotées 8 à 11, 18p, 19, 20, 21p, 22p, 23p, 24, 25p, 26p, 28p, 29p, 32, 35p, 36p, 37p, 49, 188p, 190p, 192p, 194p, 196p, 198p, 200p, 202p, 204p, 206p, 208p, 210p, 212p, 214p, 216p, 218p, 291p, 294p, 296p, 298p, 304p, 307p et 310 sises CALAIS (62730) et des parcelles cadastrées section CI numérotées 63, 64, 263p, 65p, 124p, 126pp et 266p sises MARCK EN CALAISIS (62730), tel qu'il est délimité sur le plan ci-joint et visés par les parties permettant l'implantation du projet (**annexe 1**).

Le nombre maximal de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le foncier cédé est de 120 000m²

L'Acquéreur profitera des équipements et aménagements réalisés dans le cadre de la CPA (convention publique d'aménagement), tel que repris dans le CCCT (Cahier des Charges de Cession des Terrains), joint en **annexe 3**.

1.2 Contenance

Contenance : un terrain d'une surface approximative de 273 384m² selon le plan de vente provisoire établi par le Cabinet B.P.H SAS Géomètres Experts à CALAIS (62100), joint en **annexe 1** à la présente promesse synallagmatique de vente.

La délimitation du terrain fera l'objet d'un plan de bornage aux frais du Vendeur et avant réitération de la vente par acte authentique.

1.3 Origine de propriété

L'origine de propriété des terrains, objet de la présente vente, sera établie dans l'acte authentique de vente.

1.4 Troubles

Il est par ailleurs précisé que l'Acquéreur ou ses ayants-cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à la SAEM par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en oeuvre pour les réaliser (grues, ... etc.), notamment en ce qui concerne les troubles dans la réception des émissions de radio ou de télévision et ce, nonobstant la circonstance que le programme ou le plan des constructions ou des ouvrages résulte d'une obligation imposée à l'acquéreur par le présent compromis.

1.5 Substitutions

L'Acquéreur aura la faculté de se substituer 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 données par l'article L 233-1 du code de commerce, à titre gratuit, au plus tard dans un délai de quinze jours avant la date de la réalisation de la dernière des six premières conditions suspensives de l'article 9.1. 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 SAEM 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.

ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé par-devant Maître Carole CAPELLE, Notaire à Calais (62100), représentant la SAEM, assisté de Maître Christophe Mortelier - Etude Dailliez Waymel Massy Flament, Notaire à AMIENS (80) représentant l'Acquéreur, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées à l'article 9 ci-après, et ce au plus le 30 novembre 2019, 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 ci-après.

« 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 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 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 co-contractant défaillant, à titre de clause pénale moratoire, une somme de dix pour mille du prix d'acquisition par jour 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 l'entrée en jouissance par la prise de possession sont subordonnés :

- à la réalisation de la totalité des conditions suspensives de la promesse stipulées ci-après en article 9,
- à la signature de l'acte authentique, dans les conditions définies ci-dessus en article 2, laquelle constitue une condition déterminante de la vente.

L'acquéreur est d'ores et déjà autorisé à pénétrer sur le bien objet des présentes pour y effectuer des études, mesures, etc... nécessaires à la mise au point de son projet. Il devra, néanmoins, prévenir le vendeur, par écrit (courrier ou mail) et à charge pour ce dernier de prendre toutes dispositions avec les occupants éventuels du bien vendu, de toute intervention au moins huit jours à l'avance. Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols. Toute intervention de l'Acquéreur devra faire l'objet par lui et à ses frais exclusifs d'une remise en l'état des terrains. Dans tous les cas, la prise de possession ne pourra, le cas échéant empêcher le vendeur d'exécuter les travaux d'aménagement qui lui incombent.

Aux termes de l'article 1304-6 du code civil « l'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la Condition suspensive (...) » . Les Parties conviennent que le transfert de propriété du bien vendu interviendra le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du bien objet des présentes à la date de signature de l'acte authentique de vente.

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 Charges et conditions résultant de la ZAC

La SAEM et l'Acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) propres à la ZAC de la Turquerie et à ses annexes ci-joints, dont l'Acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

Les biens vendus étant situés dans le périmètre de la ZAC de la Turquerie, l'Acquéreur se trouve de plein droit soumis aux dispositions réglementaires ou contractuelles résultant des documents graphiques ou écrits qui constituent le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC en date du 28 novembre 2013 et le dossier Loi sur l'Eau attendant (**annexe 7**).

En conséquence, le Vendeur et l'Acquéreur s'obligent notamment à exécuter toutes les clauses, charges, conditions et prescriptions résultant, à savoir :

- 1°) des documents d'urbanisme en vigueur,
- 2°) du Cahier des Charges de Cession ou de Locations des Terrains (C.C.C.T.) et de ses annexes (**annexes 3, 3.1 et 3.2**), définissant notamment les conditions de réalisation des projets et les limites de prestation entre l'Acquéreur et la SAEM aménageur de la zone et précisant la surface de plancher constructible autorisée sur le terrain objet des présentes et de ses annexes qui édicte plus précisément les obligations imposées aux différents constructeurs, en définissant les délais impartis pour l'exécution des constructions, la restriction imposée à chaque constructeur, aux droits de vendre ou de louer, les servitudes de jouissance et d'occupation,
- 3°) du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

L'ensemble des pièces sus-énoncées a été remis par le Vendeur à l'Acquéreur préalablement aux présentes.

Par ailleurs, il est rappelé que les clauses du cahier des charges et ses annexes, s'imposent pendant la durée de validité de ce cahier des charges à l'Acquéreur ainsi qu'à ses successeurs ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Le cahier des charges susvisé contient, dans son préambule, un article 1.5 qui précise :

"Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives."

Pour l'insertion du Cahier des charges, le Vendeur et l'Acquéreur autorisent son annexion aux actes translatifs de propriété ou locatifs des terrains ou des constructions.

4.2 Engagement de construire

L'Acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé, en plusieurs phases, le programme logistique suivant :

- construction de trois entrepôts de classe A (un entrepôt de 66 000m² et deux entrepôts de 24 000m² chacun), conformément au projet plan masse ci-annexé (annexe 2),

Le Vendeur autorise, d'ores et déjà, l'Acquéreur à avoir la possibilité d'adapter son programme selon la demande soit en réalisant un seul bâtiment logistique d'environ 110 000m² voire un bâtiment de 48 000m² et un autre de 66 000m²

Il est rappelé qu'il est autorisé à édifier sur le terrain cédé des programmes complémentaires d'extension dans la limite de la surface de plancher maximale autorisée dans le C.C.C.T. annexé à la présente à savoir 120 000m².

Au cas où l'Acquéreur ne respecterait pas cet engagement de construire dans les délais d'exécution prévus à l'article 4 du C.C.C.T., il serait redevable à la SAEM d'une indemnité calculée comme il est écrit à l'article 7 ci-après.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de suspension de délai, les événements suivants :

- les journées d'intempéries au sens de l'article L.5424-8 du Code du Travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le maître d'œuvre et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche,

- les grèves générales ou particulières à l'industrie du bâtiment ou à ses industries annexes en ce compris les fournisseurs, et les grèves de transport ayant un impact sur l'approvisionnement et le déroulement du chantier, y compris les grèves particulières aux entreprises travaillant sur le chantier,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
- les retards consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux,
- tout retard dû à la réalisation de travaux mis à la charge du vendeur en sa qualité d'aménageur,
- retard résultant de l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, guerre, émeute, cataclysmes naturels, incendie, catastrophes naturelles, inondation ou déclenchement du plan ORSEC, événements climatiques inhabituels pour la région, vandalisme et vol sur le chantier ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources,
- les fouilles archéologiques,
- les pollutions complémentaires en phase de travaux non révélées par les diagnostics de pollution réalisés par l'acquéreur,
- une rupture d'approvisionnement en énergie.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des travaux, le délai de réalisation des travaux serait différé d'autant.

L'acquéreur s'engage à informer la SAEM, par écrit ou par fax, de tout cas de force majeure ou cause légitime de prorogation du délai de réalisation des travaux dans un délai d'UN mois à compter de la suspension des travaux.

Sauf cas de force majeure ou cause légitime et au cas où l'acquéreur ne respecterait pas son engagement de construire, il se verrait appliquer les sanctions prévues au CCCT.

4.3 Communication du dossier définitif du permis de construire

L'Acquéreur communiquera à la SAEM, pour accord préalable, son dossier définitif de demande de permis de construire, quinze (15) jours ouvrés avant la date de son dépôt. Dès réception dudit dossier, la SAEM devra se prononcer dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception ; à défaut de retour de la SAEM dans le délai imparti, l'accord pour déposer sera tacite.

4.4 Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, sauf en ce qui concerne les servitudes non indiquées aux présentes par le vendeur, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

D'ores et déjà, les parties conviennent de la constitution de la servitude suivante qui sera formalisée aux termes de l'acte authentique de vente :

Création d'une servitude de passage d'un ouvrage hydraulique

La SAEM, propriétaire des parcelles ci-dessus désignées, constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage d'un réseau souterrain (d'un ouvrage hydraulique pour le débordement des eaux pluviales publiques pour les pluies d'occurrences centennales), sur le fonds servant ci-après désigné :

Fond dominant : les parcelles limitrophes à l'assiette de servitude et non vendues aux termes des présentes ; ces parcelles sont des biens de retour (voirie, espaces verts, bassins,...).

Fonds servant : les parcelles, vendues aux termes des présentes, délimitées sous hachure noire au plan

qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Assiette de servitude : cette assiette est matérialisé sous teinte « hachuré noir » et se situe en limite de propriété au plan qui demeurera annexé aux présentes après mention, soit une bande d'une surface d'environ 5000m² (**annexe 1**)

Absence d'indemnité : gratuite

Durée de la servitude : perpétuelle

Tous les frais d'entretien ou de remise en état de ce futur ouvrage, figurant sous teinte « hachuré noir » sur le plan ci-annexé, seront pris en charge par la SAEM ou la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres § Mers à l'expiration de la concession d'aménagement.

La SAEM déclare 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 à l'objet des présentes.

4.5 Viabilisation

La SAEM s'engage à réaliser les travaux de viabilisation extérieure du terrain vendu dans les conditions prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrain, dont un exemplaire est annexé aux présentes (**annexes 3, 3.1 et 3.2 du CCCT**), étant précisé que l'Acquéreur transmettra, avant le dépôt du permis de construire, ses besoins en réseaux (eau potable, EDF, télécoms...). Toutefois, les travaux de construction et d'entretien de l'entrée charretière demeurent à la charge de l'acquéreur.

Dans le cadre du montage envisagé, l'Acquéreur assurera à ses frais :

- La totalité des raccordements aux voies et réseaux divers mis à sa disposition par l'aménageur en limite de propriétés, conformément aux règles de l'art pour ce type d'équipement,
- Les dispositifs pour le traitement des rejets selon les préconisations techniques précisées dans le Cahier de Limites de Prestations Particulières (**annexe 3.1 du CCCT**), et le support de l'Arrêté Loi sur l'Eau en date du 23 novembre 2013 (**annexe 7**)
- La desserte des différents corps de bâtiments dans le respect de la réglementation en vigueur (sécurité, incendie, accessibilité pour handicapés, convoyeurs de fond, etc. ...);

A la signature de l'acte authentique, la SAEM s'engage à avoir réalisé, sur le terrain vendu, a minima, les travaux de dessertes chantier décrits par le Cahier des limites de Prestations Techniques dont un exemplaire est annexé au présent compromis (**annexe 3.1 du CCCT**).

Quant à la livraison des travaux primaires, la SAEM s'engage à les réaliser dans les délais repris à l'article 9 du C.C.C.T. (**annexe 3**)

4.6 Nuisances liées aux opérations de construction

L'acquéreur s'engage à réaliser son programme dans le respect des lois et règlements en vigueur (règles d'urbanisme, loi sur l'eau, loi sur le bruit, ...).

Dans tous les cas, le vendeur souffrira de toutes les contraintes, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, qui seraient générées par la réalisation, par l'acquéreur, des travaux de démolition, d'aménagement, d'équipement et autres qui lui incomberaient et ce jusqu'à l'achèvement du programme de l'acquéreur.

De même, dans tous les cas, l'Acquéreur souffrira toutes les contraintes, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, qui seraient générées par la réalisation, par le vendeur, des travaux de démolition, d'aménagement, d'équipement et autres qui lui incomberaient, en sa qualité d'aménageur de la CPA, sur les terrains voisins, et ce jusqu'à l'achèvement du programme de l'acquéreur

4.7 Etat du sol et du sous-sol

L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fut-elle supérieure au vingtième.

Le Vendeur devra livrer les biens immobiliers à l'Acquéreur dans leur état au jour de la présente vente.

Par application des dispositions de l'article 1642 du Code civil, le Vendeur ne sera tenu à aucune garantie des vices et défauts apparents de la chose vendue.

Par dérogation aux dispositions des articles 1641 et 1643 du Code civil, expressément acceptée par l'Acquéreur, le Vendeur ne sera pas tenu de la garantie des vices cachés quels qu'ils soient.

En conséquence, l'Acquéreur prendra l'immeuble dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, de mitoyenneté, communauté, vue, jour, passage, défaut d'alignement, vices apparents ou cachés (tels que résultant d'insectes xylophages et notamment de termites, champignons).

Il résulte de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ce qui suit :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la remise en état du site, aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Il est rappelé :

- que le dernier exploitant d'une installation classée doit OBLIGATOIREMENT remettre le site dans un état tel qu'il ne se manifeste aucun danger ou inconvénient pour la santé ou l'environnement, de quelque nature qu'il soit, en vertu de la loi,
- que l'Administration, approuvée par certaines décisions judiciaires, considère que le propriétaire du bien (dont l'acquéreur même non exploitant) peut être rendu responsable de la remise en état en cas de défaillance de l'exploitant, en sa qualité de détenteur du bien,
- que le coût des travaux nécessaires peut s'avérer extrêmement important et de nature à dissuader un acquéreur d'acheter le bien, en tout cas à un prix qui ne tiendrait pas compte des frais dont s'agit.
- Selon la jurisprudence, le vendeur a une double obligation, celle d'informer l'acquéreur quant à l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (obligation de résultat) et quant aux dangers ou inconvénients du site (obligation de moyens).

A cet égard La SAEM 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,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement,

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées,
- qu'à sa connaissance les BIENS ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple),
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration,
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La SAEM précise que ces terrains sont des anciens terrains agricoles.

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.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, la SAEM porte à la connaissance de l'Acquéreur un arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 19 juillet 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Il résulte de cet arrêté, modifié par un nouvel arrêté préfectoral du 18 décembre 2017, que les communes de Calais et Marck en Calais sont situées dans le périmètre de deux plans de prévention des risques naturels prévisibles prescrits (PPRN de littoral – cotes basses meubles – nord du Cap Gris Nez et PPRN du Calais).

Concernant l'état du sol au regard des pollutions éventuelles, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain objet de la vente d'activités susceptibles d'entraîner une pollution du sol ou du sous-sol, qui rendrait le terrain impropre à sa destination.

Les bases de données environnementales suivantes ont été consultées sur les deux communes :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

Une copie de ces consultations est annexée aux présentes (**annexes 4.2 et 5**)

Conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols (ESRIS) est annexé par commune aux présentes comprenant :

- Le fiche IAL (**annexes 4**)
- L'arrêté préfectoral relatif à l'ESRIS (**annexe 4**)
- Le dossier Géorisques (**annexe 4.1**)

Concernant le Radon,

Le Bien est situé dans une zone définie par l'Institut de radioprotection et de Sûreté Nucléaire, comme une zone à potentiel faible Radon, classée en catégorie 1, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

Le Vendeur déclare que les terrains, objet des présentes, ne sont pas dans un périmètre de « secteur d'information sur les sols », issu de la loi ALUR du 26/03/2014 et repris à l'article L125-6 du Code de l'Environnement. Le Vendeur déclare également que les cartographies des « secteurs d'information sur les sols » ne sont pas disponibles.

4.8 Archéologie

Il est précisé qu'à ce jour la contrainte archéologique est purgée par une attestation d'achèvement de la phase terrain de la zone 1 de la prescription de fouille 12-106 bis (secteur C) en date du 05 août 2013 pour les communes de Calais de Marck en Calaisis (SRA 106689). La redevance archéologique a déjà été acquittée par la SAEM (**annexe 6**).

4.9 Contributions et taxe

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.

4.10 Obligation fiscale

Indépendamment de l'obligation de respecter les délais fixés au Cahier des Charges de Cession de Terrain, l'acquéreur prend l'engagement d'achever ses constructions dans un délai de 48 mois à compter de la signature de l'acte authentique, sauf événement extérieur de nature à retarder la construction, et de remettre, dans les trois mois, à la SAEM, le certificat d'achèvement prévu à l'article 266 bis I de l'annexe III au CGI. La notion d'achèvement s'entend par référence à l'article 1594-0-G du C.G.I.

Faute de respecter l'engagement ci-dessus, essentiel à l'accord des parties, l'acquéreur s'engage à réparer intégralement le préjudice que pourrait subir la SAEM vendeuse du fait du non-respect de son propre engagement fiscal de construire et à lui verser, à titre d'indemnité, le montant des droits d'enregistrement et suppléments de droits qui pourraient être dus pour ce motif par la SAEM aux services fiscaux. Toute somme non payée à l'échéance portera automatiquement intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, lui-même majoré de la TVA.

ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE

La présente vente est faite au prix, hors TVA la marge, de 21 € HT le m² pour un foncier d'une contenance approximative de 273 358m² **soit un prix de vente global estimé à 5 740 518,00 €HT (Cinq millions sept cent quarante mille cinq cent dix-huit euros hors taxes), TVA sur la marge en sus dont le montant sera précisé lors de la signature de l'acte authentique.**

Néanmoins, le prix de vente pourra être ajusté, en plus ou en moins, lors de la signature de l'acte authentique en fonction des mètres carrés réellement cédés tels qu'ils ressortiront du document d'arpentage et en fonction du régime fiscal applicable.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix sera réglé à la SAEM :

- sous forme d'un acompte d'un montant forfaitaire de cent mille euros (100 000 €), lequel fera l'objet d'un virement bancaire sous un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la signature des présentes et ce, au plus tard le 25 août 2018, sur le compte n°08101754238 de la Caisse d'Epargne CE NORD FRANCE EUROPE, dont la SAEM en donnera décharge, sous réserve de la vérification de son encaissement effectif.

- Le solde du prix de vente HT, déduction faite de l'acompte versé,
+ la TVA sur la marge, seront à régler au vendeur, par virement lors de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 7 – INDEMNITE EN CAS DE NON-RESPECT DU PROGRAMME

- 7.1** Au cas où l'Acquéreur aurait construit, dans un délai de cinq (5) ans à compter de la signature de l'acte authentique, une surface de plancher supérieure à celle qui est prévue au programme fixé à l'article 4.2 ci-dessus, il serait sanctionné à hauteur d'une indemnité calculée sur la base de :
- 20 euros pour de l'activité par m² de surface de plancher réalisé ou à réaliser en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.
Ces montants sont fixés à la valeur 15 calendaires jours avant la signature des présentes. Ils subiront une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou à la diminution de l'indice TP 01 publié à l'échelon national (dernier indice connu lors du paiement de l'indemnité par rapport au dernier indice connu 15 jours avant la signature des présentes soit 102,9 Points).
L'indemnité correspondante sera versée aux échéances suivantes :
 - le premier tiers 3 mois après la constatation du dépassement ou la délivrance (purgée de tout recours) du permis de construire les surfaces en dépassement ;
 - le second tiers 3 mois après la date fixée pour le premier versement ;
 - le solde 6 mois après la date fixée pour le premier versement.
- L'indemnité ci-dessus sera versée à la SAEM ou, après l'expiration de la convention publique, à la collectivité co-contractante qui est la Communauté d'Agglomération Cap Calaisis Terre d'Opale.
- 7.2** Il est précisé qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité ni diminution de prix au profit de l'acquéreur, pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité du programme fixé à l'article 4.2 ci-dessus.

ARTICLE 8 - 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 au 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 ainsi que les dérogations au CCCT et notamment les délais applicables au dépôt des autorisations et à la réalisation du programme prévues au présent compromis ont prééminence sur celles du CCCT.

Par ailleurs, il est expressément convenu, pour l'application de l'article 4.2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain relatif aux délais, que le délai prévu pour que l'acquéreur dépose sa demande de permis de construire commence à courir à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 9 - CONDITIONS SUSPENSIVES

- 9.1** En outre, la présente vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :
- 9.1.1.** Que l'Acquéreur ait obtenu l'agrément de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres § Mers conformément aux dispositions de l'article 14 II de la convention publique d'aménagement dans le délai de TROIS (3) mois suivant la signature des présentes, étant précisé que la demande d'agrément sera présentée à la collectivité par la SAEM dans les plus brefs délais. La SAEM s'engage à notifier à l'acquéreur la réalisation de cette condition dans les huit jours de sa survenance.
- 9.1.2.** Que le Cahier des Charges de Cession de Terrain mentionnant le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le terrain vendu soit conforme aux dispositions de l'article 4.2 ci-dessus, ait été approuvé par la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres § Mers dans le délai de TROIS (3) mois suivant la signature des présentes, étant précisé que cette demande sera présentée par la SAEM dans les plus brefs délais. La SAEM s'engage à notifier à l'acquéreur la réalisation de cette condition dans les huit jours de sa survenance.

- 9.1.3. Que les études de sol et les sondages qui seront réalisés par l'Acquéreur dans les conditions fixées à l'article 3 ci-dessus à ses frais ne relèvent pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit ou un état du sol qui ne permettrait d'envisager aucune solution technique en vue de la réalisation du programme fixé à l'article 4.2, dans le délai de TROIS (3) mois suivant la signature des présentes, étant précisé que l'Acquéreur s'oblige à demander préalablement et ce UN (1) mois avant l'intervention, l'accord de la SAEM pour pénétrer sur le terrain
- 9.1.4. Que l'Acquéreur ait déposé les dossiers réglementaires de demande de permis de construire et d'autorisation ICPE, complets et parfaitement remplis, après une communication à la SAEM conformément à l'article 4.3, auprès des services compétents, dans le délai de CINQ (5) mois suivant le jour de signature du présent compromis, contre décharge dont copie sera adressée immédiatement au vendeur avec un exemplaire complet du dossier qui devra être établi en ce qui concerne le permis de construire conformément aux documents d'urbanisme applicables à la commune, aux servitudes et règles générales de constructibilité de la zone considérée, notamment quant aux prospects, de manière à n'encourir aucune cause de refus de ce chef.

Les frais exposés pour la constitution des dossiers de demande de permis de construire resteront en toute hypothèse à la charge exclusive dudit Acquéreur, notamment ceux de l'architecte choisi par lui ; en aucun cas le vendeur ne pourra se voir réclamer de frais, honoraires et plus généralement de sommes quelconques à cet égard.

- 9.1.5. Que l'Acquéreur ait obtenu son permis de construire et son autorisation ICPE dans le délai de SEIZE (16) mois suivant la signature des présentes, lequel ayant obtenu un caractère définitif étant précisé que l'acquéreur s'engage à faire toute diligence pour leur obtention dans les délais les plus brefs. Ce dernier s'engage à notifier, à première demande du Vendeur, la réalisation de cette condition.

L'Acquéreur s'oblige à faire procéder à la formalité d'affichage et sur le terrain de la décision de permis de construire ou du justificatif de l'obtention d'une décision tacite dans les quinze (15) jours à compter de sa délivrance. L'acquéreur s'oblige également à notifier au Vendeur le récépissé de dépôt de la demande de permis de construire, la notification des délais d'instruction, ainsi que toutes demandes complémentaires qui lui serait adressées par l'autorité compétente dans les quinze (15) jours de la réception de sa demande, ainsi que l'autorisation obtenue ou le refus dans les quinze (15) jours de sa notification par l'autorité compétente, ainsi que la copie du bordereau de transmission de l'autorisation obtenue en Préfecture

L'Acquéreur s'engage également à procéder auprès des services compétents, en l'absence de notification de délai d'instruction dans le délai de quinze (15) jours suivant le dépôt du dossier de demande ou du dépôt des pièces complémentaires, à toute réquisition d'instruction de sa demande.

L'acquéreur s'engage à faire procéder par huissier à la constatation de l'affichage de cette autorisation sur le terrain et en mairie les 1^{er}, 30^{ème} et 60^{ème} jours suivant l'affichage sur le terrain et en Mairie ou à remettre une attestation des villes de CALAIS et de MARCK EN CALAIS certifiant l'affichage en Mairie pendant une période de deux mois accompagnée d'un seul constat d'huissier d'affichage.

- 9.1.6. Que les villes de CALAIS et de MARCK EN CALAIS aient renoncé à l'exercice de leur droit de préemption urbain.
- 9.1.7. Que le Vendeur ait acquis par voie d'expropriation les parcelles cadastrées section CO numérotées 18 à 24 et 204 et 206 sur la commune de CALAIS (62730) au plus tard le 30 juin 2019.
- 9.1.8. Signature d'un bail en l'état futur d'achèvement ou d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement de l'Immeuble :
Que l'Acquéreur ait signé un ou plusieurs baux en l'état futur d'achèvement ou une ou

plusieurs promesses de vente en l'état futur d'achèvement correspondant à un taux de pré-commercialisation de 50% de la SDP maximale de 120 000m² soit 60 000m² commercialisés et portant sur le Terrain dans un délai de SEIZE (16) mois à compter de la signature des présentes aux modalités suivantes dans le cas d'un bail :

- surface SDP minimal : 60 000 m² correspondant à un taux de pré-commercialisation de 50% de la SDP maximale de 120 000m²
- durée minimum de 6 ans fermes
- loyer minimum de 38 €HT/m²/an
- conditions conformes à un bail institutionnel type.

L'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur de l'état d'avancement de la commercialisation de l'immeuble par tous moyens à sa convenance et ce tous les trois (3) mois.

Cette condition suspensive est convenue dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur, qui pourra seul, en conséquence se prévaloir de sa défaillance éventuelle, et qui seul pourra renoncer à en bénéficier.

- 9.1.9. Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix stipulé aux présentes ou que le vendeur produise l'accord du ou des créanciers inscrits pour renoncer à leur droit de suite et de surenchère et pour donner mainlevée de leurs inscriptions permettant d'apurer le passif amiablement.

Le Vendeur garantit que l'immeuble objet des présentes est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication du contrat de vente en la forme authentique, le vendeur s'oblige, dès à présent, à en rapporter mainlevée et certificats de radiation et ce, dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant la réitération de l'acte authentique.

- 9.1.10. Qu'il soit établi une origine de propriété régulière, incommutable et remontant à un titre translatif de plus de trente ans, et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée par l'Acquéreur.

- 9.1.11. Que les certificats et renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les deux communes ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à rendre impossible l'opération envisagée, à déprécier de manière significative la valeur.

- 9.1.12. Que la partie du prix due à la date prévue pour la signature de l'acte authentique ait été intégralement payée à cette date ;

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

9.2 A l'exception des conditions suspensives assorties d'un délai de réalisation particulier, les autres conditions devront être accomplies dans le délai des SEIZE (16) mois à compter de la signature des présentes.

Lorsque les conditions suspensives seront accomplies ou réputées accomplies par application de l'article 1304-3 et 1304-6 du code civil, l'obligation devient pure et simple à compter de cet accomplissement. Toutefois, le transfert de propriété aura lieu le jour de la réitération des présentes par l'acte authentique tel que repris à l'article 2 des présentes.

ARTICLE 10 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus n'était pas accomplie 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 le principe du projet) lui permettant d'obtenir les autorisations :

- Soit la SAEM considérerait que la présente vente est réputée n'avoir jamais existé, dans ce cas, la SAEM conserverait, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme égale à 2,5% du prix hors taxes de cession du terrain.
- Soit la SAEM considérerait que la condition suspensive est réputée accomplie et en conséquence la SAEM se prévaudrait de la réalisation de toutes les conditions suspensives dans le délai repris ci-dessus, soit les SEIZE (16) mois à compter de la signature des présentes, que la vente est parfaite.

Si l'une des conditions suspensives n'était pas accomplies dans le délai prévu pour toute autre raison n'incombant pas à l'Acquéreur, mais également sous réserve de ce qui a été dit précédemment, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé. Les acomptes perçus par la SAEM seraient alors restitués à l'Acquéreur dans les TROIS (3) mois de l'expiration du délai sans qu'ils aient produit intérêts, et sans qu'il y ait lieu à indemnité de part et d'autre.

Si l'Acquéreur avait réalisé des ouvrages avant la réalisation des conditions suspensives et que, l'une de ces conditions au moins étant défaillie, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé, ces ouvrages demeureraient acquis gratuitement à la SAEM, 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 SAEM ait à lui verser une indemnité quelconque.

ARTICLE 11 - DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation, LE VENDEUR et L'ACQUEREUR s'engagent, chacun en ce qui les concerne, à communiquer les informations dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

ARTICLE 12 - INFORMATION CONCERNANT L'ACTION EN NULLITE RELATIVE

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du Code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du Code civil ;

- soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du Code civil.

ARTICLE 13 - CADUCITE

Il résulte des dispositions de l'article 1186 du Code civil :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement.»

En ce qui concerne les conventions interdépendantes, les parties décident de déroger aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article.

Ainsi, sauf cas d'indivisibilité légale d'ordre public ou bien encore ce qui est prévu aux conditions suspensives ci-dessus, et lorsque plusieurs contrats sont nécessaires à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, les parties ne pourront pas se prévaloir d'une indivisibilité de plusieurs contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération, pour demander la caducité des contrats dont l'exécution est rendue impossible.

ARTICLE 14 - DECLARATION FISCALE

Le Vendeur déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA),
- que le Terrain, objet de la cession, est un terrain à bâtir,
- que l'acquisition du terrain n'ait pas ouvert droit à déduction de TVA,
- que l'acquisition de ce terrain répond aux conditions de l'article 268 du Code général des impôts qu'il n'a pas ouvert droit à déduction à la taxe sur la valeur ajoutée.
- que ladite taxe sera acquittée à la recette des impôts de Lens, où elle est prise en charge sous le numéro de tva FR12327910634.

De son côté, l'Acquéreur déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente mutation aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, et conformément à la réponse ministérielle « VOGEL » publiée au journal officiel du sénat en date du 17 mai 2018, la présente mutation, si elle se réalise, sera soumise :

- à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui est exigible sur la marge, étant précisé à ce titre indicatif, que le taux de TVA est actuellement de 20% et en application des articles 257-1 du Code général des impôts et sera supportée par le Vendeur qui en est le redevable légal,
- au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691bis du Code général des impôts, qui sera dû par l'Acquéreur. L'Acquéreur est exonéré dans les droits d'enregistrement conformément à l'article 1042 du Code général des impôts. Dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

ARTICLE 15 - 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 16 - 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.

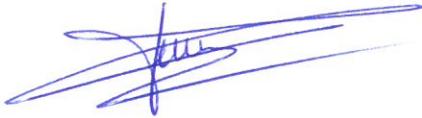
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour le Vendeur : **Madame Pauline DEWULF**, Directrice Commerciale et du Développement.
- pour l'Acquéreur : **Monsieur Anthony LESPAGNOL**, Gérant.

Fait à LIENN, le 10 avril 2018 (en trois exemplaires originaux)

Pour le Vendeur



Pour l'Acquéreur



ANNEXES :

- Annexe 1.- Plan de vente provisoire
- Annexe 2.- Projet plan masse
- Annexe 3.- Cahier des charges de cession des terrains (CCCT)
 - 3.1 cahier des limites de prestations techniques,
 - 3.2 cahier des charges architectural environnemental et paysager.
- Annexes 4 et 4.1 - Les arrêtés préfectoraux relatifs à l'Etat des servitudes « risques » et d'informations sur les sols (ESRIS) + fiches IAL + Dossiers Géorisques des communes de CALAIS et de MARCK EN CALAISIS
- Annexes 4.2 et 5 - Liste BASIAS/BASOL concernant les communes de CALAIS et de MARCK EN CALAISIS
- Annexe 6 - Attestation libération des terrains de l'archéologie
- Annexe 7- Arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau de la ZAC DES PINS en date du 28 novembre 2013 et le dossier complet attaché