

XXXX
ED

L'AN DEUX MILLE VINGT,

LE [•],

A PARIS (2^{ème} arrondissement), 1-3 rue Lulli, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas BAUM, Notaire membre titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2^{ème} arrondissement), 1-3 rue Lulli,

Avec la participation de Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS 8^{ème}, 55 boulevard Haussmann,

A reçu le présent acte de promesse synallagmatique de bail à construction sous conditions suspensives.

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Article 1.1. Bailleur

La **SOCIETE IMMOBILIERE DU PALAIS DES CONGRES**, par abréviation « **SIPAC** », société anonyme, dont le siège social est à PARIS (75017), 2 place de la Porte Maillot, identifiée au SIREN sous le numéro 712 029 214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par :

Monsieur Michel CLAIR, Président Directeur Général [•]

Ci-après dénommée le "Bailleur"

Article 1.2. Preneur

L'Établissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL, ayant pour sigle EPT PARIS TERRES D'ENVOL, dont le siège est à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), Boulevard de l'Hôtel de Ville identifié au SIREN sous le numéro 200058097.

Ledit Établissement créé au 1er janvier 2016 par décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015, pris en application des dispositions de l'article L. 5219-2 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, est composé des Communes AULNAY-SOUS-BOIS, DRANCY, DUGNY, LE BLANC-MESNIL, LE BOURGET, SEVRAN, TREMBLAY-EN-FRANCE et VILLEPINTE.

Étant observé que ledit établissement s'est substitué dans tous ses droits et obligations à la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget et la communauté d'agglomération Terres de France conformément aux dispositions du XVII §1 de l'article 59 de la loi du 7 août 2015 disposant *que "Sauf disposition contraire, les établissements publics territoriaux et la métropole du Grand Paris, pour l'exercice de leurs compétences respectives, sont substitués aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dans tous leurs biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et tous les actes pris par ces établissements, notamment pour l'application des exonérations et des abattements prévus au code général des impôts, en fonction de leur durée, de leur quotité et de leur*

champ d'application territorial initial".

Représentée par :

- L'Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL est représenté à l'acte par Monsieur Bruno BESCHIZZA, Président de l'établissement public territorial, domicilié professionnellement à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), Boulevard de l'Hôtel de Ville.

Monsieur Bruno BESCHIZZA, élu à la fonction de Président aux termes du procès-verbal d'installation du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial en date du 11 janvier 2016 transmise en sous-préfecture le 14 janvier 2016 et dont une copie demeure ci-annexée.

(Annexe n°1. **ELECTION DE BRUNO BESCHIZZA**)

- ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT PARIS TERRES D'ENVOL numéro 135 en date du 9 décembre 2019 rendue exécutoire le 18 décembre 2019 ayant décidé et autorisé la signature des présentes, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°2. **DECISION N°135**)

Monsieur Bruno BESCHIZZA, es-qualités, déclare que ladite délibération :

- a été régulièrement transmise à la Préfecture et régulièrement affichée,
- a été régulièrement publiée au Recueil des Actes Administratifs,
- n'a fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

Ci-après dénommée le "Preneur"

ARTICLE 2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Article 2.1. Déclarations du Bailleur

Le représentant ès-qualité du Propriétaire déclare :

- que le Bailleur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- que le Bailleur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,

- que le Bailleur n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers.

- que le Bailleur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte.

- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par le Bailleur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

- les mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

Article 2.2. Déclarations du Preneur

Le représentant ès-qualité du Preneur déclare :

- que le Preneur est un établissement public de droit français dûment constitué et existant valablement, dont le siège est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que le Preneur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que le Preneur n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures équivalentes à celles visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers.
- que le Preneur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes constitutifs et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte.
- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par le Preneur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

ARTICLE 3. TERMINOLOGIE

Dans le corps de l'Acte, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

- **"Annexe"** vise tous documents annexés aux présentes. L'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec présent Acte, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent Acte.
- **"Acte"** ou **"Convention"** désigne le présent acte de bail à construction et ses annexes ;
- **"BAC"** désigne le bail à construction qui sera réitéré en suite de la réalisation des conditions suspensives ;
- **"Bailleur"** désigne la société SIPAC dont la comparution figure à l'article 1.1 Bailleur.
- **"Immeuble ou Construction"** désigne les biens immobiliers devant être édifiés par le Preneur sur le terrain ;
- **Dossier d'Information** : désigne des informations et documents réunis de bonne foi par le Vendeur et mis à la disposition de l'Acquéreur sur le site internet « ESPACE NOTARIAL » (<https://www.espacenotarial.com>) et dont la liste est ci-annexée **(ANNEXE 1.**
Dossier d'Informations)
- **Jour(s) Ouvré(s)** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être

exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

- « **Notification** » : désigne le fait de porter à la connaissance de l'autre Partie la réalisation d'une Condition Suspensive, étant expressément convenu :
 - qu'une Notification doit être effectuée soit (i) à l'adresse de l'autre Partie, figurant à l'Article [• •] des Présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception et que la date de première présentation de la lettre recommandée vaudra date de Notification soit (ii) par insertion de l'information dans le Dossier d'Informations ,
 - que la Notification doit intervenir dans les cinq (5) Jours Ouvrés de la réalisation de la Condition Suspensive.
- "**Parties**" : vise ensemble Bailleur et Preneur.
- « **Permis de Construire** » : désigne le permis de construire au sens des article L 421-1 et L431-1 et suivants du Code de l'urbanisme au sens des article L 421-1 et L431-1 et suivants du Code de l'urbanisme et objet de la demande initiale qui sera déposée par el Preneur, nécessaire à la mise en œuvre du Projet, objet d'une Condition Suspensive.
- "**Preneur**" désigne l'établissement EPT TERRES D'ENVOL dont la comparution figure à l'article 1.2 Preneur ;
- « **Projet** » ou « **Construction** » : désigne le projet de construction du Colisée plus amplement décrit à l'Article [• •] qui sera réalisé dans le cadre d'un marché public conformément au Permis de Construire et exploité dans le cadre d'une concession de service public.
- "**Terrain** » ou « **Bien** » " désigne le terrain loué objet du présent bail à construction.

Il est ici précisé que cette liste n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'acte.

ARTICLE 4. EXPOSE

Préalablement au bail à construction objet du présent acte, les Parties exposent ce qui suit :

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL est une structure créée dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et destinée notamment à promouvoir des projets de développement à l'échelle du territoire.

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL ne disposant pas du foncier nécessaire à la réalisation du Projet, il s'est rapproché de la SIPAC, propriétaire de terrains à TREMBLAY-EN-FRANCE.

Dans ce contexte, la société SIPAC a proposé à l'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL de lui consentir des droits réels sur le Terrain objet des présentes situé au nord du Parc des expositions de Paris Nord Villepinte.

Pour réaliser cette opération, les Parties ont convenu de retenir comme moyen juridique le bail à construction tel qu'il se trouve défini par les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation et les décrets pris pour son application.

Etant précisé que le le BAC obligera le Preneur à réaliser des constructions et que celui-ci les fera exploiter dans le cadre d'une concession de service public dont

l'attribution et le caractère définitif constituaient pour le Preneur une condition de la réitération du BAC. Le Preneur informe le Bailleur que cette condition est aujourd'hui réalisée puisqu'il a attribué le 9 décembre 2019 cette concession, tel que cela ressort de l'avis d'attribution publié le 5 février 2020. En l'absence de recours à ce jour à l'encontre de cette attribution, le Preneur constate que l'attribution de ladite concession présente un caractère définitif.

CELA EXPOSE, il est passé aux présentes.

Article 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

Article 5.1. Qualification juridique de l'Acte

Par les présentes, le Bailleur s'engage à donner à bail à construction, dans les termes des articles L. 251-1 et suivants et R. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi que de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au Preneur, qui s'engage à prendre à bail à construction le Terrain, et ce, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 10 *CONDITIONS SUSPENSIVES*.

Article 5.2. Imprévisibilité

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1195 du Code civil :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les Parties déclarent avoir été expressément averties par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé.

En conséquence et par principe, chacune des Parties déclare renoncer à l'application de l'article 1195 du Code civil et accepter d'assumer le risque découlant de tout changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreuse et renonce à demander toute remise en cause du contrat notamment par renégociation, résolution, révision ou adaptation.

Article 5.3. Absence de faculté de substitution

L'acte de bail à construction qui constatera la réitération des présentes ne pourra avoir lieu qu'au profit du seul Preneur.

Sous réserve des cas de transformations d'établissement public ou transferts de compétences qui pourraient intervenir en application d'une disposition légale ou réglementaire applicable au Preneur ou en cas d'évolution ou de modification d'une telle disposition, le Preneur ne pourra substituer, sans accord préalable du Bailleur, aucune personne physique ou morale dans le bénéfice des présentes.

ARTICLE 6. DESIGNATION DU TERRAIN

Et les voiries à l'arrière du Colisée

Modifier la superficie en conséquence de l'intégration de la voie sud

Il devra être fourni un bornage et les clôtures devront être aménagées en conséquence aux frais du preneur

Prise en charge par l'EPT des charges, impôts, coût d'entretien et de gardiennage du Terrain. Versement sur factures et présentation des rôles d'imposition : paiement à caractère définitif

Sur la commune de TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) :

Un terrain d'une superficie d'environ 40 000 m² issus des parcelles actuellement cadastrées Section [●] numéro [●] pour une contenance de [●].

Un extrait de plan cadastral, le plan parcellaire sur lequel est identifié en rose le terrain objet des présentes et le plan établi par un géomètre matérialisant la division projetée sont demeurés ci-annexés.

2. (ANNEXE Plan cadastral –plan parcellaire- plan de division).

Tel que ledit terrain se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes.

Il est ici précisé que le descriptif du Terrain ne résulte pas d'un bornage.

Le Preneur déclare bien connaître le Terrain pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Origine cadastrale

Le terrain ci-dessus désigné provient de la division de la parcelle [●] de plus grande importance / de la réunion des parcelles cadastrées section C numéros [●] pour une superficie de [●].

Cette division / réunion résulte d'un document d'arpentage dressé par [●], géomètre expert à [●], le [●] sous le numéro [●] et dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE 3. Document d'arpentage).

ARTICLE 7. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître [●], Notaire à [●], le [●], dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de [●], le [●], volume [●], numéro [●].

ARTICLE 8. PROPRIETE JOUISSANCE

Le Preneur sera titulaire de droits réels sur le Terrain à compter du jour de la date de la réitération des présentes par la signature d'un acte authentique de bail à construction.

Le Preneur aura la jouissance du Terrain le même jour, le Terrain étant libre de toute occupation.

ARTICLE 9. DUREE DU BAIL

Sous réserve de l'article 11.6.2. *Propriété des Constructions et du Terrain à l'expiration du BAC*, à compter de sa réitération, la durée du BAC sera de TRENTE (30) années entières et consécutives.

Cette durée ne pourra pas faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 10. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente Convention consentie sous réserve de la réalisation des conditions suspensives

suivantes qui devront toutes être réalisées au plus tard avant le délai visé à l'article 15
DUREE DES PRESENTES– REALISATION.

Article 10.1. Servitudes

La présente Convention est consentie sous la condition suspensive que le Terrain ne soit pas grevé de servitude susceptible d'empêcher la réalisation du Projet de construction du Preneur autre que celles-ci-après rappelées.

Aux termes d'un acte reçu par Maître [●], Notaire à PARIS, le [●], il a été constitué la servitude non aedificandi ci-après littéralement appelée :

« [●] »

Aux termes d'un acte reçu par Maître [●], Notaire à PARIS, le [●], il a été constitué la servitude de passage des canalisations et réseaux ci-après littéralement appelée :

« [●] »

Aux termes d'un acte reçu par Maître [●], Notaire à PARIS, le [●], il a été constitué la servitude de passage ci-après littéralement appelée :

« [●] »

Article 10.2. Origine de propriété

La présente Convention est consentie sous la condition suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

Article 10.3. Renseignements hypothécaires

La présente Convention est consentie sous la condition de la production d'un renouvellement des renseignements hypothécaires sommaires urgents figurant au Dossier d'Information ne révélant pas d'inscription hypothécaire, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du Terrain objet des présentes.

Article 10.4. Attribution du marché public revêtu du caractère définitif

Il est précisé que le BAC obligera le Preneur à réaliser des constructions. Celui-ci les réalisera dans le cadre d'un marché public.

En conséquence, les présentes sont conclues sous la condition suspensive, au profit des deux Parties, de l'attribution dudit marché revêtu du caractère définitif au plus tard le **31 mars 2021** en vue de la réalisation du Projet de construction visé à l'article 10.5 *Permis de construire définitif*, revêtu du caractère définitif.

Le Preneur s'oblige à cet égard à lancer ladite procédure au plus tard le 1^{er} février 2020 et à en justifier à première demande du Bailleur.

Dans un délai maximal de 30 jours à compter de la signature du marché public, un avis d'attribution conforme aux formulaires établis par le règlement (UE) n° 82015/1986 de la Commission du 11 novembre 2015 sera publié par le pouvoir adjudicateur en vue de procéder aux mesures de publicité requises au titre, d'une part, du Code de la commande

SIPAC doit missionner, à ses frais, un géomètre pour matérialiser les servitudes existantes suivantes :
* servitude de passage des canalisations et réseaux existants - EPT doit missionner, à ses frais, un géomètre pour matérialiser les servitudes à créer suivantes :
* marge de recul de 75 m par rapport au rond point et marge de recul par rapport au fonctionnement de l'ouvrage ERP (8 m)
* Servitude de passage sur voiries arrières du Colisée au profit des terrains appartenant à SIPAC

publique et, d'autre part, de la jurisprudence du Conseil d'Etat dite « Tarn-et-Garonne » du 4 avril 2014 (n°358 994).

L'avis d'attribution devra notamment mentionner la conclusion du Marché de Travaux et les modalités de consultation de ce contrat dans le respect des secrets protégés par la loi.

La suite de l'accomplissement de ces mesures de publicité, le Preneur s'engage à produire dès que possible (et au plus tôt 3 mois après la date de publication effective de l'avis d'attribution) au Bailleur une attestation de non-recours originale, confirmant, à sa meilleure connaissance et après avoir effectué toute diligence et vérification qui s'imposent à cet égard, l'absence de recours administratif ou contentieux à la date de signature de l'attestation, à l'encontre (i) du marché public et/ou (ii) de sa procédure de passation.

Les Parties conviennent également qu'en cas de recours administratif ou contentieux, la Partie informée la première avertira immédiatement l'autre Partie par courrier recommandé avec demande d'avis de réception et lui notifiera les éléments et pièces soutenant le recours. Les Parties se réuniront sous QUINZE (15) Jours Calendaires à compter de la réception de l'AR susvisé pour analyser la situation et envisager toutes les solutions possibles pour poursuivre la réalisation du Projet. Elles collaboreront réciproquement à la production des écritures qui devront être produites dans le cadre d'un contentieux.

Les Parties s'engagent à faire toutes les diligences afin de purger l'attribution du marché public de tout recours et retrait.

Si l'attribution du marché public n'était pas obtenue et considéré comme définitif au plus tard au plus tard **le 30 septembre 2020**, les Parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes dans un délai de quinze (15) jours calendaires.

A défaut d'accord exprès écrit, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, si elles décident de la poursuite de la présente convention, la présente condition suspensive sera prorogée par avenant.

Pendant ce nouveau délai les Parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente d'entre elles afin d'envisager toute solution satisfaisant aux intérêts des deux Parties. A défaut, les présentes seront, de plein droit, caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Article 10.5. Permis de construire définitif

Il est précisé que l'objet de la Convention est de permettre la signature entre les Parties de l'acte de BAC par lequel le Preneur pourra réaliser son Projet.

Les présentes sont ainsi conclues sous la condition suspensive, au profit des deux Parties, de l'obtention au plus tard le **31 janvier 2022** par le Preneur du Permis de Construire revêtu du caractère définitif.

S'il s'avère nécessaire de réaliser une étude d'impact environnemental visée aux articles R 122-1 et suivants du code de l'environnement soit de plein droit soit au cas par cas, ce délai sera prorogé d'une durée de neuf (9) mois.

Le Permis de Construire aura pour objet l'édification de :

Un ensemble immobilier d'une surface totale comprise entre 20 000 m² et 25 000 m² constitué des espaces suivants :

Information/validation du PC à organiser conformément à la procédure menée parallèlement /modalités de transmission.

Projet ci-contre à mettre à jour pour la signature de la promesse

- Une salle principale destinée à accueillir des rencontres sportives et de spectacles composée des espaces fonctionnels suivants :
 - Le plateau d'évolution des artistes d'environ 2 200 m² ;
 - Les gradins « spectateurs » pouvant accueillir 6 000 places assises ;
 - Les annexes destinées au public : hall, déambulateur, buvettes et sanitaires ;
 - Les annexes destinées aux spectateurs « V.I.P. » : loges, salons, sanitaires, et office traiteur ;
 - Les annexes destinées aux acteurs, tourneurs et exploitants : locaux médicaux, loges artistes, vestiaires tourneurs, catering, régies, offices, bureaux et salle de réunion ;
 - Les annexes destinées aux media : salles de presse, studio et salle de conférence ;
- Une salle annexe, destinée à recevoir des événements locaux et départementaux composée des espaces fonctionnels suivants :
 - Le plateau d'évolution d'environ 1200 m² ;
 - Les gradins « spectateurs » pouvant accueillir 1 500 places assises ;
 - Les annexes destinées aux spectateurs : déambulateur, buvettes et sanitaires ;
 - Les autres annexes : vestiaires, rangement, et locaux médicaux ;
- Les espaces mis à disposition exclusive du club (bureaux, ...) ;
- Les bureaux de l'exploitant et ses annexes (salle de réunion, sanitaires, ...) ;

Des locaux de stockage et locaux techniques seront également présents au sein du futur équipement : dépôt gros matériel salle principale, dépôt matériel salle annexe, dépôt des salons, dépôt lieu de vie, dépôt buvettes, local déchets, locaux de ménage, atelier maintenance et locaux techniques.

Les espaces suivants :

- Les voiries d'accès.

L'établissement sera classé ERP de type X et L de 1ère catégorie.

Le Preneur s'engage à déposer ou à faire déposer par tout tiers de son choix, faculté que le Bailleur lui reconnaît expressément, la demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la commune de TREMBLAY-EN-FRANCE dans un délai de 18 mois à compter de la signature des présentes, étant précisé que préalablement audit dépôt, le Preneur aura dû avoir communiqué au Bailleur un exemplaire complet du dossier de demande de Permis de Construire.

Le Preneur justifiera au Bailleur dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de la notification de l'administration, du dépôt de cette demande d'autorisation par la production de la copie du récépissé délivré par les services instructeurs précisant le point de départ du délai d'instruction du dossier.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de l'obtention du Permis de Construire ou de son refus dans les quinze (15) Jours Ouvrés de sa notification en provenance de l'administration.

En cas de demande de pièces complémentaires par les services instructeurs, le Preneur s'engage à déposer ou à faire déposer lesdites pièces dans le délai imparti par l'autorité administrative et en tout état de cause dans les meilleurs délais.

A défaut d'avoir respecté l'un des délais ci-dessus, le Preneur ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

Les frais afférents au dépôt de cette demande de permis de construire demeureront à la charge définitive du Preneur.

Une convention pour les parking doit être signée parallèlement avec le propriétaire actuel des parking

A défaut de signature concomitante une condition suspensive sera stipulée dans l'acte

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance du permis de construire.

Le Preneur fera procéder, à ses frais, à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, par trois (3) constats d'affichages dressés par huissier, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés de son obtention.

Il en justifiera au Bailleur dans les dix (10) jours de la réception des procès-verbaux de l'huissier.

La constatation de la réalisation de la condition suspensive résultera, après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du constat d'affichage sur le Terrain, de l'arrêté de permis de construire :

(i) de l'arrêté de permis de construire ; et

(ii) des justificatifs du caractère définitif de ce permis, savoir :

- une attestation du Preneur ou du tiers ayant été autorisé par lui à déposer le permis de construire certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L. 600.3 et R. 600-2 du Code de l'urbanisme ;
- une attestation de l'autorité administrative qui a délivré les autorisations administratives certifiant soit n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux qui aurait été intenté dans le délai légal, soit, dans l'hypothèse où elle aurait reçu une telle notification, qu'elle a expressément rejeté le recours gracieux dont elle a été saisie ; et
- une attestation établie par ladite autorité administrative certifiant qu'elle n'a pas retiré dans le délai légal ledit permis de construire.

Le Preneur s'engage d'une manière générale à informer le Bailleur de toute difficulté survenant au cours de l'instruction du permis de construire et de tout éventuel recours contre ledit permis dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés où il en aura connaissance.

Le Preneur s'engage à faire toutes les diligences afin de purger le permis de construire de tout recours et retrait.

Si l'arrêté de permis de construire n'était pas obtenu et considéré comme définitif au plus tard le 31 janvier 2022, les Parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes dans un délai de un (1) mois.

Etant d'ores et déjà précisé que les Parties conviennent de se rapprocher afin de décider de la suite à donner aux présentes dans le cas où le Preneur justifierait qu'une mesure de régularisation ou une transaction est possible.

Si tel n'est pas le cas, à défaut d'accord exprès écrit, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Le transfert ne sera possible que si les contrats conclus par Paris Terre d'Envol le permettent

En cas de caducité des présentes, le Preneur s'oblige à tout mettre en œuvre afin que tout permis de construire obtenu par lui soit transféré au Bailleur ou fasse l'objet d'un retrait, au choix du Bailleur.

A cet égard, le Bailleur donnera ses instructions au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la caducité des présentes

En cas de transfert dudit permis de construire, le Preneur supportera les coûts éventuels liés à ce transfert ainsi qu'à ses conséquences.

En l'absence de retrait dudit permis de construire, malgré la demande du Bailleur en ce sens,

le Preneur s'oblige à supporter les taxes liées à ce permis de construire, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

Article 10.6. Surcoût de gestion des terres et de la pollution et Absence de contraintes géotechniques

A la demande du Preneur, le Bailleur a accepté que le Preneur fasse réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité et par un cabinet spécialisé de son choix :

i) un rapport de diagnostic du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique portant sur la pollution (ou contamination) du sol, sous-sol ou de la nappe phréatique au regard de l'usage futur du Terrain tel qu'indiqué aux présentes.

Il est ici précisé que pour l'appréciation de la notion de terres polluées, les Parties sont expressément convenues que les terres polluées s'entendent comme celles ne pouvant être admises en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

Pour l'appréciation de la pollution de la nappe, les Parties sont expressément convenues que la qualité de la nappe doit être compatible avec la réalisation de l'opération de Construction du Preneur.

ii) une étude hydrogéologique et géotechnique portant sur :
-l'existence éventuelle de carrières et de contraintes géologiques susceptibles de nécessiter la réalisation d'ouvrages enterrés, de pieux, de puits, de fondations spéciales dans le cadre du projet de Construction envisagé (parois moulées, tranchées, blindées, radier, rabattement de nappe phréatique, cuvelage, comblement de carrières, injections, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines),
-et/ou la nécessité éventuelle de réalisation de fondations spéciales pour la réalisation de l'opération.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'absence de mise en évidence par ces diagnostics (i) de présence de pollution incompatible avec l'usage futur du Terrain tel que prévue aux présentes et nécessitant un traitement des sols et/ou de la nappe et/ou (ii) de contraintes géologiques nécessitant d'ouvrages en infrastructure ou des fondations spéciales pour un coût supérieur à **TROIS MILLIONS d'EUROS** (3.000.000,00 €) **hors taxes**.

Ces études et sondages devront être entrepris par le Preneur, à ses frais, sur le Terrain au plus tard **dans un délai de 3 mois à compter des Présentes**.

A défaut d'avoir respecté ce délai, le Preneur ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

Dans l'hypothèse où lesdits diagnostics révéleraient une présence de pollution incompatible avec l'usage futur du Terrain tel que prévue aux présentes et nécessitant un traitement des sols et/ou de la nappe et/ou (ii) des contraintes géologiques nécessitant des ouvrages en infrastructure ou des fondations spéciales pour un coût supérieur à **TROIS MILLIONS d'EUROS** (3.000.000,00 €) **hors taxes**, les Parties conviennent de se retrouver pour échanger sur la suite à donner aux présentes.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente Promesse dans un délai de deux (2) mois de l'émission du plus tardif de ces rapports, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive et les présentes seront, de plein droit, caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Article 10.7. Droit de préemption

Les présentes sont consenties sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Bailleur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

En tant que de besoin, mandat est conféré au notaire soussigné à l'effet d'établir et de signer, le cas échéant, pour le compte du Bailleur la déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le Bailleur sera délié de toute obligation à l'égard du Preneur auquel sera restitué le dépôt de garantie stipulé à l'Article 16 dans un délai maximum de quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu du Preneur.

Article 10.8. Archéologie préventive

Le Preneur a sollicité sur la base de son Projet la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France (DRAC-IDF) afin de savoir si elle entend demander la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventif sur le Terrain.

En cas de nécessité de réaliser un tel diagnostic, et en l'absence d'impact substantiel d'un éventuel retard qu'il causerait sur l'équilibre économique du Projet, le Preneur devra faire établir un diagnostic d'archéologie préventive sur le Terrain. Ce diagnostic sera à la charge exclusive du Preneur qui pourra accéder aux emprises cédées à charge de les remettre en état.

Par suite, la Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que ce diagnostic d'archéologie préventive soit « négatif » ou, s'il est « positif », qu'aucune prescription particulière de nature à allonger substantiellement la durée de réalisation du Projet et à rendre son coût de réalisation plus onéreux au point que l'équilibre économique de celui-ci s'en trouverait substantiellement remis en cause, ne soit préconisée.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 31 janvier 2022. A défaut, la Promesse sera caduque.

ARTICLE 11. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

En cas de réalisation, le BAC sera conclu sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligera à respecter.

Article 11.1. Vices cachés - Garanties du Bailleur

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol du Terrain, à raison notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

Le Preneur prendra possession du Terrain dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à une indemnité pour quelque raison que ce

soit, notamment en raison de l'état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause et sans garantie en cas d'erreur sur la désignation ou la contenance sus-indiquée, qu'elle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le Bailleur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction de son fait personnel.

Article 11.2. Urbanisme

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions d'urbanisme contenues dans ces documents.

Les documents d'urbanisme ci-annexés ont été visés par les Parties.

(**ANNEXE 3.** Dossier d'urbanisme).

Le Preneur :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le Notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Article 11.3. Servitudes administratives et de droit privé

Le Preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever le Terrain, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, de celui des immeubles voisins et des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur et 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.

Article 11.4. Dispositions particulières sur les troubles anormaux du voisinage

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions qui précèdent et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur s'engage à n'exercer sur le Terrain aucune activité de nature à constituer un trouble anormal de voisinage pour les propriétaires des bâtiments implantés sur les terrains limitrophes.

Le Preneur oblige ses futurs ayants-cause, utilisateurs, occupants, locataires, cessionnaires ou bénéficiaires d'un apport en société à respecter les mêmes engagements et à rappeler ces engagements dans tous actes de cession ou de location.

Article 11.5. Droits réels

Conformément à la loi, le Preneur pourra grever son droit au bail et les Constructions édifiées en application du BAC, de tous droits réels, privilèges et hypothèques.

Le Preneur pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des Constructions ; toutes autres servitudes ne pourront être consenties qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Toutefois, si le BAC prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du BAC, sauf désintéressement préalable de leur part.

Le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au BAC.

Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun des Parties.

Il est expressément convenu, au surplus, que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le Preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

Article 11.6. Propriété du Terrain et des Constructions

11.6.1 Propriété du Terrain et des Constructions pendant la durée du BAC

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAC.
Le Terrain restera la propriété du Bailleur.

11.6.2 Propriété des Constructions et du Terrain à l'expiration du BAC

Par dérogation au principe selon lequel, à l'expiration d'un bail à construction, toutes les constructions sans exception édifiées en cours du bail sur le Terrain objet du bail et tous Immeubles par annexion, incorporation ou destination qui y sont réalisés, deviennent, automatiquement, la propriété du bailleur, dans leur état à l'expiration du bail à construction, les Parties sont convenues de ce qui suit :

(i) A l'expiration du BAC par arrivée du terme, le Preneur, propriétaire de la construction deviendra propriétaire du Terrain à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des contraintes, vices apparents ou cachés de tous ordres, juridiques, fiscaux, physiques ou techniques et environnementaux affectant ou susceptibles d'affecter le sol, le sous-sol et les ouvrages y édifiés.

(ii) En cas de résiliation amiable ou judiciaire du BAC, totale ou partielle, toutes les constructions sans exception édifiées en cours du bail sur le terrain objet des présentes et tous immeubles par annexion, incorporation ou destination qui y sont réalisés, deviendront, automatiquement, la propriété du bailleur, dans leur état à l'expiration du BAC.

Toutefois, dans cette deuxième hypothèse, s'il existe des constructions démontables, le Bailleur pourra en devenir automatiquement propriétaire ou demander qu'elles soient démontées aux frais exclusifs du Preneur.

Article 11.7. Exploitation des Constructions

Le Preneur devra exercer une activité conforme à la destination des Constructions et respectant les conditions de l'article 12.3 *Usage et affectation des constructions*.
A cet égard, le Preneur devra lui notifier par écrit l'identité, le domaine d'activité et les éléments justifiant de sa capacité technique et financière à exploiter les Constructions du candidat exploitant retenu en ce compris en cas de changement d'exploitant.

Article 11.8. Entretien, maintenance

Entretien de la
voie sud à
arrêter entre
les parties

Le Preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance les Constructions et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, tous travaux de ravalement prescrits par les textes en vigueur ou par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti.

Article 11.9. Location

Le Preneur pourra disposer librement (notamment par vente ou sous-location) des Constructions pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du BAC.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Preneur ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Bailleur ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

Article 11.10. Cession

Le Preneur pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Bailleur à l'exécution de toutes les clauses et conditions de la Convention.

Le Preneur aura l'obligation d'informer le cessionnaire de la situation juridique du Terrain et les obligations auxquelles il est tenu.

Toute cession ou tout apport en société des droits que le Preneur tiendra du BAC devra être signifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen équivalent.

Article 11.11. Sûretés, crédit-bail

Le Preneur pourra grever son droit issu du bail ainsi que les Constructions de toute sûreté telle que nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de tout financement.

Il pourra également financer tout ou partie des Constructions par crédit-bail.

Article 11.12. Contributions, impôts et taxes

De convention expresse entre les Parties, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels le Terrain et les Constructions seront ou pourront être assujettis, du fait les

Constructions réalisées.

Le Bailleur n'aura pas d'autres impôts, taxes, contributions, et redevances à subir que ceux auxquels il aurait été assujetti si les Constructions n'avaient pas été réalisées.

Article 11.13. Assurances

(i) Assurances au titre de la construction

Le Preneur devra justifier au Bailleur à l'ouverture du chantier des garanties qu'il est tenu de donner en tant que maître d'ouvrage à savoir garantie des dommages, garantie de bon fonctionnement, et garantie de parfait achèvement.

Le Preneur sera en outre tenu de souscrire ou de faire souscrire par les entreprises chargées des travaux, ainsi que par les divers prestataires d'une assurance Tous Risques Chantiers.

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du Preneur.

(ii) Autres assurances

Le Preneur sera tenu d'assurer, à ses frais, dès le début des travaux, et de maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, l'Immeuble qu'il se propose d'édifier auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra également contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'Immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes, à première demande du Bailleur.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires, si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

(iii) Survenance de sinistres

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction ou remise en état des Constructions ou des parties détruites à la diligence du Preneur.

Pour assurer au Bailleur l'exécution par le Preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du Bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement entre les Parties soit par ordonnance du Président du tribunal de grande instance de lieu de situation de l'Immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission de séquestre.

Pour assurer au Bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

En cas de reconstruction, le Preneur fera son affaire personnelle de la différence entre le coût de la reconstruction et les indemnités versées par les compagnies d'assurance.

Toutefois, le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire l'Immeuble détruit ou la partie

détruite s'il n'obtient pas les autorisations administratives nécessaires.

Dans cette hypothèse, il est convenu ce qui suit :

1) S'il s'agit d'un sinistre partiel n'empêchant pas l'utilisation et l'exploitation de l'Immeuble, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle et le Bailleur recevra le montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurances.

L'accession du Bailleur sera alors limitée aux portions de l'Immeuble non détruites par le sinistre et le loyer dû par le Preneur au Bailleur sera réduit au prorata de la surface objet du sinistre à compter de la survenance dudit sinistre.

En ce cas, il est expressément convenu que le Preneur ne pourra accepter la proposition d'indemnisation qui lui sera faite par sa compagnie d'assurances qu'après que cette proposition ait été acceptée par écrit par le Bailleur.

2) Si les constructions viennent à être détruites ou endommagées, par suite d'un sinistre rendant impossible l'utilisation et/ou l'exploitation de l'Immeuble conformément à la destination prévue ci-dessus, et que la reconstruction ou la remise en état des lieux est impossible par suite du refus des autorisations administratives, indépendantes de la volonté du Preneur, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une des Parties, être prononcée par décision judiciaire.

Dans le cas où les dispositions d'urbanisme applicables au terrain rendraient impossible la reconstruction, le BAC sera résilié et les indemnités dues par la compagnie d'assurances seront acquises au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à avertir la compagnie d'assurance de la présente clause.

Article 11.14. Dommages

Le Preneur répondra de tous dommages susceptibles d'être causés par les Constructions, que ce soit au Bailleur ou à tout tiers.

Le Preneur assumera tout dégât, toute détérioration des Constructions et supportera les conséquences directes susceptibles d'en résulter pour lui.

Article 11.15. Dépôt de garantie au titre du BAC

Le Preneur versera au Bailleur, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter du jour de l'acte authentique de BAC au Bailleur, par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire participant, une somme de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €).

Cette somme constituera un dépôt de garantie non productif d'intérêts, demeurera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du BAC, et sera restituée au Preneur en principal et avec les éventuels intérêts produits dans un délai maximum d'un (1) mois après la fin du BAC, sous la condition qu'il soit à jour du paiement des loyers et des charges.

Article 11.16. Résiliation

Le Bailleur pourra demander la résiliation du BAC, aux torts du Preneur, dès lors que celle-ci sera justifiée par un manquement suffisamment grave et répété à la restriction d'usage et d'affectation prévue à l'Article 12.3, dans les six (6) mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse. Dans cette hypothèse, aucune indemnité ne sera due au Preneur par le Bailleur.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent Bail, tant amiable que judiciaire, ne

pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé aux titulaires de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

Article 11.17. Solidarité et indivisibilité

Il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants-cause.

Le Preneur ou ses ayants-cause supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

La solidarité et l'indivisibilité entre le Preneur et ses ayants-cause ne pourra être levée que sous réserve de l'accord écrit exprès du Bailleur.

ARTICLE 12. ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

Article 12.1. Engagement de construire les Constructions

Le Preneur s'engage à faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, les Constructions prévues à l'article [●●] « *Permis de construire* ».

Il devra obtenir toutes les autorisations nécessaires à l'édification et se conformer parfaitement aux énonciations et stipulations du présent acte, auxdites autorisations et, d'une manière générale aux règles de l'art, aux normes et D.T.U. en vigueur pour des Immeubles correspondant à l'affectation de l'Immeuble et plus spécialement à la réglementation applicable (notamment d'urbanisme) aux Constructions et au Terrain.

Article 12.2. Description des Constructions

Le Preneur s'engage à construire ou faire construire à ses frais, sur le Terrain une salle polyvalente de spectacles ou de manifestations culturelles ou sportives, la noue et les voiries et réseaux divers d'une manière générale l'ensemble des équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'accessibilité à ces ouvrages, le tout en conformité avec les normes et réglementations alors applicables.

Cet ouvrage devra en tout état de cause pouvoir être exploité de manière autonome tant juridiquement et techniquement.

Article 12.3. Exécution de l'engagement de construire

Le Preneur s'oblige à poursuivre l'édification des constructions susvisées ainsi que des éléments d'équipement et d'infrastructure qui seraient nécessaires à la desserte et à l'utilisation de l'Immeuble conformément à sa destination, jusqu'à leur complet achèvement.

Le Preneur s'oblige à réaliser le programme de construction ci-dessus défini conformément au permis de construire, aux prescriptions réglementaires et aux règles de l'art, en respectant les dispositions contractuelles du Bail à construction et de ses annexes.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble, de quelque nature qu'il soit, aux propriétés voisines.

D'une façon générale, en cas de trouble causé aux tiers par ces travaux de construction, le Preneur sera seul responsable sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Prise en charge
de la réalisation
de la voie sud à
arrêter entre les
Parties

Article 12.4. Achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au Preneur comporte pour ce dernier l'obligation d'obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité prévue aux articles L.462-1 et R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En tout état de cause, il est expressément convenu que le programme de construction projeté ne sera réputé achevé que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages que le Preneur a l'obligation de réaliser et qui sont définis ci-dessus, le tout conformément à la destination de l'Immeuble.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions n'ayant pas un caractère substantiel ne seront pas pris en considération, non plus que les malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou les éléments visés ci-dessus impropres à leur utilisation.

Article 12.5. Attestation de non-contestation de la conformité

Le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue par la réglementation en vigueur. Il s'oblige à notifier cette attestation au Bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du Notaire chargé de réitérer le Bail en la forme authentique.

Le Preneur, est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages.

Il fera le cas échéant exécuter à ses frais tous les travaux qui pourraient être exigés par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'attestation de non-contestation de la conformité.

Pour vérifier la conformité des constructions avec le programme prévu par le BAC, le Bailleur disposera d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification qui lui aura été faite par le Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, de la délivrance du récépissé de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Au cours de ce délai, le Bailleur pourra notifier au Preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du Bailleur tout recours et actions contre le Preneur.

Une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le Bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Article 12.6. Contrôle des travaux par le Bailleur

Le Bailleur ou son homme de l'art seront autorisés à accéder le chantier à tout moment, sous réserve d'une demande préalable de cinq (5) Jours Ouvrés de la part de Bailleur qui donnera lieu à un accord du Preneur sous réserve du respect des contraintes de sécurité et notamment des termes du Plan Général de Coordination (PGC SPS).

Ils ne pourront formuler leurs observations qu'au seul Preneur.

Le Bailleur sera invité à assister à la réception des ouvrages.

Article 12.7. Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le Preneur s'engage à remettre à première demande du Bailleur après la réception des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

ARTICLE 13. ETAT DES RISQUES POLLUTIONS

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à -27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des risques pollution établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé l'Immeuble (ci-après l'ERPo).

Les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions du décret n° 07-3661 du 3 octobre 2007 et de l'arrêté du 18 décembre 2017, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et pollutions majeurs.

Le Bailleur a remis au Preneur qui le reconnaît l'ERPo, conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel.

Une copie de cet état est ci-annexée.

(ANNEXE 4. ERPo).

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'ERPo et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par état, reconnaissant que par la production de cet état, le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels, miniers, technologiques sismiques et pollution.

Le Bailleur informe également le Preneur que, depuis qu'il est propriétaire, le Terrain n'a pas à sa connaissance fait l'objet d'un sinistre pour lequel une indemnité aurait été versée en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 14. PRIX

En contrepartie de la mise à disposition des Biens et du transfert de propriété à terme du Terrain, le Preneur versera au Bailleur un premier versement et un loyer annuel.

Article 14.1. Premier versement

14.1.1. Montant et exigibilité du premier versement

En contrepartie du transfert de propriété du Terrain tel que prévue à l'article 11.6.2. le Preneur versera au Bailleur un Premier versement d'un montant de **TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00)** correspondant à la valeur actuelle du Terrain le jour de la réitération du BAC.

Cette somme sera majorée de la TVA [●]

Soit une somme TTC de [●]

14.1.2. Sequestre

A la garantie du paiement par le Preneur du premier versement, un séquestre de la totalité du montant, soit TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00) a été versé ce jour par le Preneur.

Cette somme est séquestrée en la comptabilité de l'Etude du Notaire Soussigné, à charge pour celui-ci :

- de remettre, en paiement du premier versement, ladite somme au Bailleur au jour de la réitération du BAC par acte authentique. Le Preneur restera redevable à l'égard du Bailleur de la TVA afférente audit versement au taux en vigueur au jour de la réitération du BAC.
- de restituer ladite somme au Preneur dans les (10) Jours Ouvrés à compter de la constatation de la caducité de la Promesse pour quelque cause que ce soit, sans préjudice des sanctions financières prévues en cas de défaillance de l'une des Parties dans l'exécution de la Promesse.

Les Parties donnent instruction au Notaire soussigné de consigner dès à présent ladite somme sur un compte de dépôt obligatoire ouvert dans les livres de la Caisse des Dépôts et consignations.

Etant entendu d'ores et déjà, et d'un commun accord entre les Parties qu'au cas où cette somme produirait des intérêts, ceux-ci reviendront au Preneur.

Le séquestre sera déchargé de sa mission par la remise des fonds entre les mains du Preneur ou du Bailleur, selon l'une des deux hypothèses ci-dessus envisagées.

Article 14.2. Loyer annuel

14.2.1. Montant

Le BAC sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de **SOIXANTE CINQ MILLE SEPT CENT EUROS** (65.700,00 €) hors taxe et hors charge que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en son siège social en quatre termes trimestriels égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

En cas de retard dans le règlement de tout ou partie de ce loyer, celui-ci sera productif automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable, d'intérêts au **taux légal**, tout mois commencé étant dû en entier.

14.2.2. Révision

Le loyer annuel de base du BAC sera révisable automatiquement annuellement en fonction des variations de l'indice **des loyers des activités tertiaires** publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du [●] trimestre [●] soit [●]

La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du BAC.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du BAC, et si l'INSEE publie un nouvel indice des loyers des activités tertiaires destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit révisé en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux Parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible les loyers des activités tertiaires à l'échelon national, ou à défaut dans le département du lieu de situation du terrain.

À défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés par Monsieur le Président du tribunal de grande instance du lieu de la situation du terrain.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour

les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

14.2.3. Fiscalité – Régime de la taxe à la valeur ajoutée

En application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts, le Bailleur déclare vouloir soumettre le BAC à la TVA.

A sa réalisation, le BAC sera soumis au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le redevable s'acquittera de la taxe directement auprès de la recette principale des impôts de [●], auprès de laquelle il est identifié sous le n° [●].

Par suite, le BAC sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0G du Code Général des Impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du même Code.

Pour la réalisation du bail à construction, les Parties s'engagent expressément à déterminer le montant de l'assiette des loyers et charges du BAC supportant la TVA.

ARTICLE 15. DUREE DES PRESENTES - REALISATION

Article 15.1. Durée – Réalisation

La présente Promesse est consentie pour une durée expirant au plus tard le [●] à **16h00**.

La réalisation du BAC pourra avoir lieu par la signature de l'acte authentique de bail à construction.

Cet acte authentique sera dressé et reçu par le Notaire soussigné, Notaire du Bailleur, avec la participation du Notaire participant aux présentes, Notaire du Preneur, dans le délai ci-dessus d'un commun accord ou à la demande de la partie la plus diligente par lettre recommandée adressée à l'autre partie avec demande d'avis de réception.

Si à la date prévue pour la réitération des présentes, des documents nécessaires à la rédaction dudit acte n'ont pas été transmis ou les conditions suspensives n'ont pas été réalisées, le délai fixé pour la signature du BAC sera automatiquement prorogé jusqu'à la date à laquelle le Notaire rédacteur recevra la dernière des pièces indispensables ou celle à laquelle la dernière des conditions suspensives sera réalisée, sans que cette prorogation puisse excéder un délai d'UN (1) mois à partir de la date ci-dessus fixée.

L'acte de BAC rappellera l'origine trentenaire du Terrain et reprendra l'intégralité des dispositions des présentes, à l'exception de celles qui, de par leur nature, cesseront de s'appliquer lors de la signature de l'acte authentique de BAC.

Lesdits délais passés, sans que l'une des Parties ait demandé la réalisation dudit acte conformément aux stipulations ci-après, les présentes seront, de plein droit, considérées comme caduques et les Parties seront déliées de leurs obligations sans être tenu de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité et aucune somme ne sera due au titre de clause pénale.

Article 15.2. Défaillance des Parties

Si les conditions suspensives sont réalisées dans le délai convenu et l'une des Parties refusait de signer le bail à construction, la partie non défaillante pourra, sans préjudice de tous dommages intérêts dont elle pourrait se prévaloir, obtenir la condamnation sous astreinte de la partie défaillante à passer ledit acte ou un jugement valant titre. Les frais exposés, le cas échéant, par la partie non défaillante seront à la charge de la partie défaillante.

Pour le cas où la partie défaillante serait le Preneur, la durée de la présente Convention serait automatiquement prorogée de dix (10) Jours Ouvrés, pour permettre au Bailleur de sommer le Preneur à huit (8) Jours Ouvrés de comparaître en l'étude du Notaire rédacteur aux fins :

- soit de faire constater la réalisation du BAC en payant les frais, afin de publier ledit Bail au service de la publicité foncière compétent, et ce en présence du Preneur dûment appelé ;

En pareille hypothèse, le Bailleur pourra réclamer la condamnation sous astreinte du Preneur pour la signature du bail à construction et le paiement d'une pénalité fixée à la somme journalière de DEUX MILLE DEUROS (2.000,00 € HT) euros hors taxes ainsi que tous autres dommages et intérêts qu'il serait en droit de réclamer.

- soit de faire dresser un procès-verbal de défaut du Preneur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur renoncerait à poursuivre l'exécution forcée en vue de faire constater le bail à construction judiciairement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la somme de CENT QUATRE VINGT MILLE euros hors taxes (180.000,00 € HT) à titre d'indemnité forfaitaire. Il est précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation de dédit.

Pour le cas où la partie défaillante serait le Bailleur, la durée de la présente Convention serait automatiquement prorogée de dix (10) Jours Ouvrés, pour permettre au Preneur de sommer le Bailleur à huit (8) Jours Ouvrés, de comparaître en l'étude du Notaire rédacteur, aux fins :

- soit de faire constater la réalisation du BAC serait alors constatée par un procès-verbal, à sa requête, en présence du Bailleur dûment appelé.

Pour le cas où le Preneur choisirait ainsi de poursuivre le bail, il pourra réclamer la condamnation sous astreinte du Bailleur pour la signature du BAC et le paiement d'une pénalité fixée à la somme journalière de DEUX MILLE DEUROS (2.000,00 € HT) euros hors taxes ainsi que tous autres dommages et intérêts qu'il serait en droit de réclamer

- soit de faire dresser un procès-verbal de défaut du Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur renoncerait à poursuivre l'exécution forcée en vue de faire constater le BAC judiciairement, le Bailleur sera redevable envers le Preneur de la somme CENT QUATRE VINGT MILLE euros hors taxes (180.000,00 € HT) à titre d'indemnité forfaitaire à titre d'indemnité forfaitaire. Il est précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation de dédit.

ARTICLE 16. DEPOT DE GARANTIE AU TITRE DE LA PRESENTE CONVENTION

Article 16.1. Montant du dépôt de garantie au titre de la présente Convention

En considération de la présente promesse et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter pour le Bailleur en cas de non-signature du BAC par le seul fait du Preneur dans les conditions fixées à l'article 15.1 « DUREE DES PRESENTES - REALISATION » toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, les Parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme forfaitaire de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).

Article 16.2. Versement du dépôt de garantie au titre de la présente Convention

Le Preneur versera dans les quinze (15) jours calendaires à compter de la signature des Présentes, par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire participant, le dépôt

de garantie au Bailleur.

Article 16.3. Sort du dépôt de garantie

Le sort du dépôt de garantie sera le suivant :

- (i) il s'imputera purement et simplement à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie visé à l'article 11.4 Dépôt de garantie au titre du BAC, en cas de réitération du BAC ;
- (ii) il sera restitué au Preneur en cas de non-réalisation du BAC du fait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives à laquelle le Preneur n'aurait pas renoncé ;
- (iii) il restera définitivement acquis de plein droit au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible à défaut de réalisation du BAC par le Preneur, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées ou le Preneur ayant renoncé à se prévaloir de celles lui bénéficiant.

En cas de contestation sur le sort du dépôt de garantie, le tiers dépositaire ne pourra verser la somme nantie au Bailleur ou au Preneur aussi longtemps qu'il n'y aura pas été autorisé par écrit d'un commun accord entre les Parties ou qu'il ne lui aura pas été notifié une décision de justice exécutoire fixant le sort du dépôt de garantie.

Article 16.4. Nantissement du dépôt de garantie au titre de la présente Convention

D'un commun accord, le Bailleur remet la somme versée au titre du dépôt de garantie au comptable du Notaire soussigné désigné par les Parties en qualité de tiers dépositaire (ci-après le **Tiers Dépositaire**), qui acceptera la mission conférée par les Parties par l'encaissement de ladite somme et qui en restera dépositaire en qualité de tiers convenu au sens des dispositions de l'article 2355 du Code civil, avec mission :

- de la remettre au Bailleur en cas de réalisation du BAC ou à défaut de réalisation du BAC du fait du Preneur, alors que les conditions suspensives sont réalisées à l'expiration du terme convenu aux présentes,
- de la remettre au Preneur en cas de non réalisation d'une condition suspensive.

Le Tiers Dépositaire sera bien et valablement déchargé de plein droit de sa mission par la remise du dépôt de garantie conformément aux stipulations de la présente Convention.

En cas de difficultés dans l'exercice de sa mission, le Tiers Dépositaire est d'ores et déjà autorisé à consigner le montant du dépôt de garantie à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée jusqu'à accord des Parties sur le sort du dépôt de garantie ou décision de justice exécutoire.

ARTICLE 17. ACTE AUTHENTIQUE – PUBLICITE FONCIERE

La réitération des présentes constatée aux termes d'un acte authentique fera l'objet d'une publicité foncière, le tout aux frais du Preneur.

Il est rappelé que la présente convention est opposable aux acquéreurs du Terrain et que le Bailleur devra en rappeler l'existence à tout acquéreur éventuel.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office notarial de Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS (75002), 1-3 rue Lulli, avec faculté d'agir à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et

avec eux ceux d'état civil et notamment pour constater la réalisation ou non des conditions suspensives stipulées aux présentes.

ARTICLE 18. CONFIDENTIALITE

Article 18.1. Principe

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution des présentes ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue aux présentes (toute information de cette nature étant une **Information Confidentielle**), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, aucune Partie ne considérera des informations comme des Informations Confidentielles pour les besoins des présentes si ces informations se trouvent dans le domaine public autrement que par suite d'une communication faite par la Partie concernée ou l'un de ses affiliés.

Article 18.2. Exceptions

Nonobstant les stipulations ci-dessus, toute Partie, et ses actionnaires directs, pourront communiquer toute Information Confidentielle :

- a) à ceux de ses administrateurs, mandataires sociaux ou autres et ses employés, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour exécuter la présente Convention ou conseiller ladite Partie (étant convenu que lesdits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations et que ladite Partie devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité des stipulations de la présente Convention) ;
- b) à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite Partie cherche à financer sa participation à l'opération prévue par la présente Convention, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers ;
- c) à toute juridiction compétente à l'appui de toute réclamation ou défense ;
- d) dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

ARTICLE 19. ANNONCES

Aucune des Parties ne fera d'annonce publique (au moyen de la publication d'un communiqué ou de toute autre manière) relative à l'existence, au contenu ou à l'objet de l'Acte, sans l'autorisation écrite des autres Parties ; les Parties se concerteront alors sur le contenu du communiqué de presse qu'elles souhaitent diffuser.

Toutefois, une Partie pourra procéder à une telle annonce dans la mesure où elle aura reçu un avis écrit de ses conseillers juridiques lui indiquant qu'une telle annonce doit être faite sous peine de contrevenir à la loi et en aura préalablement averti par avance l'autre Partie par écrit afin de lui permettre d'exprimer ses commentaires.

ARTICLE 20. FRAIS

ARTICLE 21. PAIEMENT, FRAIS ET DEPENSES

Tous les frais, débours, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément.

En cas de non-réalisation du BAC, le coût relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état hypothécaire seront supportés :

- par le Promettant si les droits réels révélés sur l'Immeuble ultérieurement aux présentes empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le Bénéficiaire dans tous les autres cas ;

Chaque Partie supportera ses propres coûts, frais et dépenses de ses conseillers techniques, comptables, fiscaux et juridiques supportés pour la préparation et la négociation de la présente Convention et de tout document préparatoire à l'exécution de la vente visée aux présentes.

A titre de convention d'honoraires au sens de l'article L 444-1 du Code de Commerce, le Bénéficiaire reconnaît que les honoraires dus par ses soins au Notaire soussigné et au Notaire participant au titre de la préparation, de la rédaction et la négociation de la présente Convention seront de 500 euros hors taxe.

ARTICLE 22. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

ARTICLE 23. POUVOIRS

Les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre la présente Convention en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ARTICLE 24. CARACTERE JURIDIQUE DES ANNEXES

Les Parties reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposées sur les documents ci annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'Acte.

ARTICLE 25. CLAUSE DE SAUVEGARDE

Au cas où l'une quelconque des stipulations de la présente Convention serait ou deviendrait invalide ou impossible à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation (dans la mesure de son invalidité ou de son impossibilité à être exécutée) sera sans effet et sera réputée ne pas faire partie de la présente Convention, sans toutefois affecter la validité des autres stipulations présente Convention, qui continueront à produire plein effet.

Les Parties devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

ARTICLE 26. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur [•] pages.

Comprenant

Paraphes

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les Parties ont signé le présent acte avec ledit notaire.