

204242  
JCG/JCG

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS**

**LE**

**A AUBERGENVILLE (78410), rue des Chevries Immeuble Autonéum, au siège du PROMETTANT,**

**Maître Jean-Christophe GENET, notaire associé, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Jean-Christophe GENET et Vincent THIBAUT, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à MEULAN-EN-YVELINES (Yvelines), 9 quai de l'Arquebuse,**

**Avec la participation de Maître Pierre-Edouard FORESTIER, notaire à PARIS, assistant le BENEFICIAIRE.**

**Ici présent**

**A reçu le présent acte contenant**

<p align="center"><b><u>AVENANT A LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE</u></b> <b><u>DU 18 MAI 2021</u></b></p>
---

**ENTRE :**

La **COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunal, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à AUBERGENVILLE (78410), rue des Chevries Immeuble Autonéum, identifiée au SIREN sous le numéro 200059889.

**D'UNE PART**

**ET :**

La Société **SPIRIT ENTREPRISES**, Société par actions simplifiée au capital de 1000000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 498 376 144 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 12 avenue André Malraux.

**D'AUTRE PART**

## 1.1. **PRÉSENCE – REPRÉSENTATION**

### 1.1.1. **Promettant**

- La COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE est représentée à l'acte par :

**Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU**, agissant en qualité de Président de ladite COMMUNAUTE URBAINE, nommée à cette fonction, et non révoquée depuis lors, aux termes d'une décision du Conseil communautaire CC\_2022-01-20\_01 en date du 20 janvier 2022 dont copie demeurée ci-annexée aux présentes après mention télétransmise en sous-Préfecture le 26 janvier 2022 et par suite exécutoire le 27 janvier 2022.

Spécialement habilitée et autorisée à réaliser la présente opération conformément aux dispositions des articles L 1123-1 et suivants, notamment au visa de l'article L 1123-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, aux termes, savoir :

- d'une délégation d'attribution du Conseil communautaire au Président CC\_2022-01-20\_05 en date du 20 janvier 2022,
- d'une décision du Conseil Communautaire en date du 11 février 2021, dont copie demeurée ci-annexée aux présentes après mention télétransmise en sous-Préfecture le 18 février 2021 et par suite exécutoire.

Une copie de ces deux délibération demeure ci-annexée aux pouvoirs supra de GPSEO.

Le représentant de la Communauté urbaine déclare que les délibérations:

- ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- n'ont subies aucun recours gracieux ou contentieux, ni déféré préfectoral, devant le Tribunal administratif, ni encore de retrait, et en conséquence qu'elles ont acquis un caractère définitif.

### 1.1.2. **Bénéficiaire**

Le BENEFCIAIRE est à ce représenté par la Société MALILOU, Société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 100,00 euros, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200) 11 route de la Ferme, identifiée au SIREN sous le numéro 821 644 788 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Prise en sa qualité de Présidente de SPIRIT ENTREPRISES, fonction à laquelle MALILOU a été nommée pour une durée indéterminée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 28 septembre 2021 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 19 des statuts de ladite société.

Représentée par Madame Carmen BERTOJO ayant agi en sa qualité de Présidente de MALILOU, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée illimitée aux termes de la première assemblée générale de la Société MALILOU en date du 15 juillet 2016 et non révoquée depuis lors ainsi déclaré et garanti,

Représentée par Madame Elise HUSSON en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Madame Carmen BERTOJO aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LEVALLOIS-PERRET du 14 novembre 2021 dont copie de l'original est demeurée ci-annexée.

## 2. EXPOSÉ

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date à AUBERGENVILLE du 18 mai 2021,

Les parties ont conclu une promesse de vente portant sur diverses parcelles cadastrales formant, savoir :

**A FLINS SUR SEINE (78410).**

Un terrain nu constructible en l'état de son classement au PLU et alors composé de dix-sept parcelles de terres.

Il a été stipulé à l'acte que le programme du **BENEFICIAIRE** se réaliserait en trois phases qui seront précisées par ce dernier au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

Le **BENEFICIAIRE** devant avoir obtenu un permis de construire définitif au Jour de la Vente de chaque phase.

Considérant l'état d'avancement de son projet par le **BENEFICIAIRE**, la réitération des phases 1 et 2 au profit de la SCI IE064 FLINS venant aux droits du **BENEFICIAIRE** a eu lieu concomitamment le 20 avril 2023, suivant deux actes authentique reçus par Maître Pierre-Edouard FORESTIER, notaire participant.

Ces deux phases forment aujourd'hui des fonciers d'une superficie respective de, savoir :

- Phase UN : 17.068 m<sup>2</sup> de terrain
- Phase DEUX : 14.482 m<sup>2</sup> de terrain

Tenant compte de la superficie actualisée du terrain par un mesurage par géomètre par et aux frais du PROMETTANT, la phase TROIS du terrain formerait un terrain d'une surface de 25.390 m<sup>2</sup>.

Considérant l'évolution du programme du BENEFICIAIRE et la bonne commercialisation en état futur d'achèvement, ce dernier a sollicité du PROMETTANT une subdivision de la dernière phase en deux.

Le PROMETTANT ayant répondu favorablement à cette requête, la subdivision de la dernière phase se répartit désormais en :

- Une phase TROIS (03) d'une surface de terrain de 11.687 m<sup>2</sup>, avec prévisionnellement 5.590 m<sup>2</sup> de SDP,
- Une phase QUATRE (04) d'une surface de terrain de 13.703 m<sup>2</sup>, avec prévisionnellement 6.880 m<sup>2</sup> de SDP.

Un plan de phasage repris en conséquence en date du 30 juin 2023 est demeuré ci-annexé.

(Annexe n° 1 PLAN MASSE PREVISIONNEL)

Ceci exposé, les parties sont convenues d'adapter la promesse de vente aux termes du présent avenant.

**Il est entendu entre les parties que seules les clauses ci-après mentionnées sont modifiées, la promesse initiale du 18 mai 2021 demeurant pleinement applicable en toutes ses autres dispositions pour ces fractions de foncier n'ayant pas déjà été réitérées.**

**Dans l'hypothèse où certaines clauses de moindre importance feraient**

toujours mention d'une réitération en trois phases et ne seraient pas reprises par le présent avenant, les parties conviennent de se dispenser d'une reprise systématique. Elles conviennent par simplicité que la lecture de la promesse du 18 mai 2021 sera faite désormais en tenant compte de cette subdivision en quatre phases.

**CECI CLOT L'EXPOSE.**

### 3. AVENANT N° 1 à la PROMESSE DE VENTE DU 18 MAI 2021

Les parties décident de modifier les clauses ci-après reprises et amendées comme suit :

#### 4. Paragraphe « DÉSIGNATION »

Audit paragraphe il était notamment indiqué ce qui suit repris par extrait :

« (...) Comme indiqué ci-avant, le programme du BENEFCIAIRE se réalisera en trois phases qui seront précisées par ce dernier au moment du dépôt des demandes de permis de construire. D'après le plan de masse prévisionnel annexé aux présentes, en l'état actuel de développement du projet :

- Phase 1 de 15.399 m<sup>2</sup> de terrain
- Phase 2 de 17.948 m<sup>2</sup> de terrain
- Phase 3 de 24.020 m<sup>2</sup> de terrain

(...) »

Les parties conviennent de remplacer cette rédaction par celle-ci-après :

« (...) Le programme du BENEFCIAIRE se réalisera en quatre phases qui seront précisées par ce dernier au moment du dépôt des demandes de permis de construire. D'après le plan de masse prévisionnel annexé aux présentes, en l'état actuel de développement du projet :

- Phase UN : 17.068 m<sup>2</sup> de terrain
- Phase DEUX : 14.482 m<sup>2</sup> de terrain
- Phase TROIS : 11.687 m<sup>2</sup> de terrain
- Phase QUATRE : 13.703 m<sup>2</sup> de terrain

(...) »

Etant ici précisé que le PROMETTANT a fait établir à ses frais par le cabinet GEOFIT EXPERT, géomètre-expert à GENNEVILLIERS (92), un mesurage et bornage des terrains des Phases TROIS et QUATRE déterminant leur superficie réelle, ainsi qu'il résulte du plan intitulé « Plan de division et de bornage (tranche 1+2+3+4) » en date du 2 mars 2023 mis à jour le 17 juillet 2023.

Les autres dispositions de la clause non reprises ni modifiées demeurent de plein effet en ce qu'elles portent sur la fraction de la promesse n'ayant pas déjà été réitérée.

#### 5. Paragraphe « VENTILATION DU PRIX »

Audit paragraphe il était notamment indiqué ce qui suit repris par extrait :

*« Le prix sera calculé pour chacune des trois phases en considération du nombre de m<sup>2</sup> de surface de terrain cédé lors de la réitération de la phase considérée. Ce prix sera calculé à raison de **SOIXANTE euros hors taxes (60.00€ HT) par m<sup>2</sup> de terrain** comme il a été dit au paragraphe précédent.*

*Soit, dans l'état actuel de développement du projet :*

- (...)
- *Phase 3, à hauteur de 1.441.200 hors taxes sur la base de 24.020 m<sup>2</sup> de terrain »*

Les parties conviennent de remplacer cette rédaction par celle-ci-après :

*« Le prix sera calculé pour chacune des quatre phases en considération du nombre de m<sup>2</sup> de surface de terrain cédé lors de la réitération de la phase considérée. Ce prix sera calculé à raison de **SOIXANTE euros hors taxes (60.00€ HT) par m<sup>2</sup> de terrain** comme il a été dit au paragraphe précédent.*

*Soit, dans l'état actuel de développement du projet :*

- (...)
- *Phase 3, à hauteur de 701.220,00 € hors taxes sur la base 11.687 m<sup>2</sup> de terrain*
- *Phase 4, à hauteur de 822.180,00 € hors taxes sur la base 13.703 m<sup>2</sup> de terrain »*

Les autres dispositions de la clause non reprises ni modifiées demeurent de plein effet en ce qu'elles portent sur la fraction de la promesse n'ayant pas déjà été réitérée.

## **6. Paragraphe «Acompte »**

Audit paragraphe il était notamment indiqué ce qui suit repris par extrait :

*« Les **Parties** conviennent de fixer le montant de l'**Acompte** à la somme (...) représentant dix (10) % du prix hors taxes ci-dessus exprimé*

*Soit, dans l'état actuel de développement du projet :*

- (...)
- *Pour la Phase 3, 144.120 EUR »*

Les parties conviennent de remplacer cette rédaction par celle-ci-après :

*« Les **Parties** conviennent de fixer le montant de l'**Acompte** à la somme (...) représentant dix (10) % du prix hors taxes ci-dessus exprimé*

*Soit, dans l'état actuel de développement du projet :*

- (...)
- *Pour la Phase 3, 70.122,00 Euros*
- *Pour la Phase 4, 82.218,00 Euros »*

Les autres dispositions de la clause non reprises ni modifiées demeurent de

plein effet en ce qu'elles portent sur la fraction de la promesse n'ayant pas déjà été réitérée.

Il est précisé que, conformément à la promesse de vente régularisée entre les parties, savoir :

- le **BENEFICIAIRE** a fourni en suite de la promesse de vente une caution a la garantie du paiement de l'acompte d'un montant de TROIS CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT HUIT EUROS (344.208,00 Eur),

- suite à l'acquisition des terrains des phases 1 et 2, le **BENEFICIAIRE** s'engage à produire une nouvelle caution tenant compte du nouveau montant d'acompte garanti, à savoir 10% du prix hors taxes de la ou des phase(s) non encore réitérée(s), soit la somme de CENT CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (152 340,00 EUR). Cette caution revêtira les mêmes qualités que la précédente et, conformément à la promesse de vente objet du présent avenant, le **PROMETTANT** s'oblige à restituer la caution initiale au **BENEFICIAIRE** dans un délai de quinze (15) Jours calendaires à compter de la réception par lui de la nouvelle caution.

## 7. Paragraphe «Délais »

Audit paragraphe il était notamment indiqué ce qui suit repris par extrait :

*« En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes et applicables divisément pour chaque phase considérée, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard, savoir :*

- (...)
- *Le **18 juillet 2026**, pour la réitération des terrains afférents à la troisième phase,*  
*(...) »*

Les parties conviennent de remplacer cette rédaction par celle-ci-après :

*« En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes et applicables divisément pour chaque phase considérée, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard, savoir :*

- (...)
- *Dans les 2 mois de la réalisation des conditions suspensives et au plus tard le **18 juillet 2026** , pour la réitération des terrains afférents à la troisième phase,*
- *Dans les 2 mois de la réalisation des conditions suspensives et au plus tard le **28 juin 2024** , pour la réitération des terrains afférents à la quatrième phase,*  
*(...) »*

Néanmoins, il est ici précisé ce qui suit par les **PARTIES**, en ce qui concerne la troisième phase :

*Pour les besoins de la levée de la condition suspensive d'origine de propriété, une Déclaration d'utilité publique doit être obtenue par le **VENDEUR**, afin de pouvoir acquérir la parcelle cadastrée Section D numéro 626.*

*Le **VENDEUR** en est au stade suivant de la procédure d'obtention de Déclaration d'utilité publique : [à compléter par GPSEO]*

Le **VENDEUR** s'engage à :

- Informer progressivement l'**ACQUEREUR** et les notaires soussigné et participant de l'avancée de l'obtention de la Déclaration d'utilité publique,
- Mettre en œuvre la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée Section D numéro 626 dès l'obtention de l'arrêté de Déclaration d'utilité publique.

Une fois l'arrêté de Déclaration d'utilité publique obtenu et la maîtrise foncière réalisée, les **PARTIES** devront mettre en place sans délais les travaux préparatoires nécessaires à la réitération (notamment la division cadastrale à obtenir et visée à la promesse).

Une fois ces documents préparatoires réunis, les **PARTIES** fixeront la date de réitération sans attendre la date d'extrême échéance prévue au présent avenant (18 juillet 2026).

Ainsi, les **PARTIES** conviennent que si l'ensemble des conditions suspensives relatives à la troisième phase sont réalisées, et que la parcelle cadastrée Section D numéro 626 a bien été acquise par le **VENDEUR** sous déclaration d'utilité publique, alors la réitération devra avoir lieu au plus tard dans les (.) mois suivant la date de signature de cette acquisition par le **VENDEUR**.

Les autres dispositions de la clause non reprises ni modifiées demeurent de plein effet en ce qu'elles portent sur la fraction de la promesse n'ayant pas déjà été réitérée.

#### **8. Paragraphe Condition Suspensive « Permis de construire exprès et définitifs »**

Audit paragraphe il était notamment indiqué ce qui suit repris par extrait :

« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** de trois permis de construire valant division (un permis pour chaque phase considérée), exprès et définitifs pour la réalisation sur le **BIEN** du Programme de Construction.

Ce programme global de construction sera d'une SDP comprise entre 20.000 et 25.000 m<sup>2</sup> environ affectée à une destination d'activités, d'entrepôts et de bureaux, correspondant aux trois phases successives visées suivantes :

- (...)
- Phase 3 : pour environ 8.644 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Dépôt des demandes de permis de construire**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans les délais suivants :

(...)

- au plus tard dans le délai de DEUX (2) ans à compter du dépôt du permis de construire de la deuxième phase, pour le permis de construire de la troisième phase. »

Les parties conviennent de remplacer cette rédaction par celle-ci-après :

« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** de quatre permis de construire valant division (un permis pour chaque phase considérée), exprès et définitifs pour la réalisation sur le **BIEN** du Programme de Construction.

Ce programme global de construction sera d'une SDP comprise entre 20.000 et 26.000 m<sup>2</sup> environ affectée à une destination d'activités, d'entrepôts et de bureaux, correspondant aux quatre phases successives visées suivantes :

- (...)
- Phase 3 : pour environ 5.590 m<sup>2</sup> de SDP
- Phase 4 : pour environ 6.880 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Dépôt des demandes de permis de construire**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire et ce dans les délais suivants :

- (...)
- au plus tard le 4 juillet 2023 pour le permis de construire de la troisième phase,
  - au plus tard le 4 juillet 2023 pour le permis de construire de la quatrième phase. »

Le **BENEFICIAIRE** a déposé deux demandes de permis de construire, pour la troisième phase et pour la quatrième phase, en date du 4 juillet 2023. Ces dossiers ont fait l'objet d'un incomplet notifié par la Préfecture des Yvelines le 18 juillet 2023. Les pièces complémentaires ont été déposées le 25 août 2023. Le **PROMETTANT** déclare en avoir été informé dès avant ce jour.

Les autres dispositions de la clause non reprises ni modifiées demeurent de plein effet en ce qu'elles portent sur la fraction de la promesse n'ayant pas déjà été réitérée.

\*

**Et de manière plus générale, comme il a été dit supra, les autres clauses non modifiées demeurent de plein effet en ce qu'elles portent sur la fraction de la promesse n'ayant pas déjà été réitérée.**

\*

\* \*

## **8.1. ANNEXES**

### **8.1.1. Caractère authentique**

- (i) Toutes les **Annexes** ont été portées à la connaissance des **Parties**. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute
- (ii) Le présent acte étant établi sur support électronique, la signature du **Notaire** en fin d'acte vaut également pour ses **Annexes**.
- (iii) Nonobstant la signature des **Parties** et du **Notaire**, les **Annexes**, si elles ont été rédigées en langue étrangère ou vernaculaire, auront le caractère de simple **Annexe**.

## **8.2. MENTION LÉGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notiaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [genet.thibault@notaires.fr](mailto:genet.thibault@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

