

## 1.6.8 DEVILLE-LES-ROUEN

Bien cadastré Section AO, n° 401, Rue Gorges Hébert (maison RIOU)  
Terrain cadastré section AO n° 211, 212, 214 (site ALGECO)  
Signature d'un acte contenant résiliation de la promesse de vente régularisée entre  
l'EPF de Normandie et la société SNC IP1R en date du 30 décembre 2022

\_\_\_\_\_

## DEVILLE-LES-ROUEN

Bien cadastré Section AO, n° 401, Rue Gorges Hébert (maison RIOU)

Terrain cadastré section AO n° 211, 212, 214 (site ALGECO)

Signature d'un acte contenant résiliation de la promesse de vente régularisée entre l'EPF de Normandie et la société SNC IP1R en date du 30 décembre 2022

### 1/ Contexte

#### **Promesse unilatérale de vente signée entre l'EPF de Normandie et la société SNC IP1R (ICADE) régularisée le 30 décembre 2022 dans le cadre d'un appel à projets mené par la Ville de DEVILLE-LES-ROUEN**

En vue de la constitution d'une réserve foncière, la Commune de DEVILLE-LES-ROUEN a sollicité, par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 juin 2007, l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour acquérir les biens situés sur son territoire communal, 77 à 85 rue Georges Hébert, cadastrés section AO n° 211, 212, 214, 215 et 401 représentant une surface totale de 14 499 m<sup>2</sup>.

Le Conseil d'Administration de l'E.P.F. de Normandie a par délibération en date du 5 décembre 2006, accepté la prise en charge de cette opération.

Une convention a été signée le 12 juillet 2007 entre l'EPF Normandie et la Commune de DEVILLE-LES-ROUEN, prévoyant les conditions d'acquisition, de gestion et de cession des biens ci-dessus désignés, destinés à la réalisation d'un programme mixte de logements.

Au printemps 2022, la commune de DEVILLE-LES-ROUEN a lancé un appel à projet auprès de promoteurs immobiliers afin de céder l'ensemble foncier constitué des parcelles AO 211, 212, 214, 401, 2 à 85 Rue Georges Hébert, pour une surface totale de 14 420 m<sup>2</sup> en vue d'y réaliser un programme de logements selon un cahier des charges spécifique.

A l'issue de la consultation, treize (13) opérateurs ont remis des projets d'aménagement. Par suite d'une analyse des offres, la commune de DEVILLE-LES-ROUEN a retenu la proposition du promoteur ICADE, au prix d'achat d'UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1.650.000 € H.T).

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 25 novembre 2022, l'EPF Normandie a autorisé la cession de ces biens directement à la société ICADE et la signature d'un avenant à la convention de réserve foncière afin d'entériner le principe d'une cession directe des biens par l'EPF Normandie à l'opérateur.

Une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives a été régularisée le 30 décembre 2022 aux termes d'un acte reçu par Maître DEFRESNE, notaire à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE au profit de la société SNC IP1R sur les parcelles AO 401, 211, 212 et 214, moyennant le prix total d'UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.650.000 €) hors taxe sur la valeur ajoutée.

Précision étant ici faite que la Société ICADE PROMOTION est associée à concurrence de 99,99% de la Société IP1R.

Cette promesse de vente a été consentie pour une durée expirant le 29 mars 2024 avec prorogation automatique dans les conditions figurant dans ladite promesse.

## **2/ Projet de la société SNC IP1R et non-réalisation des conditions suspensives de la promesse unilatérale de vente du 30 décembre 2022**

Il résulte de la promesse de vente que le projet de l'acquéreur, la société SNC IP1R, est le suivant :

*« Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'il envisage la réalisation sur l'emprise objet des présentes d'une opération de construction d'un ensemble de quatre (4) bâtiments collectifs à usage d'habitation comprenant soixante-sept (67) logements et de dix-huit (18) maisons individuelles et/ou jumelées développant une surface de plancher global de minimum 5.908 m<sup>2</sup> et d'une superficie habitable globale d'environ 5.362 m<sup>2</sup> ainsi que la réalisation de cent douze (112) places de stationnements dont cinquante-six (56) couvertes sous bâtiment et cinquante-six (56) extérieures. »*

Plusieurs conditions suspensives sont mentionnées dans la promesse de vente et notamment les suivantes :

- Concernant l'urbanisme : les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne doivent révéler aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à remettre en cause le programme de construction du bénéficiaire énoncé ci-dessus.
- Concernant les servitudes : la promesse est soumise la condition suspensive qu'il n'y ait pas de servitude d'urbanisme, de voirie, de servitude passive de droit privé, droit de mitoyenneté autre que celles éventuellement indiquées aux présentes, de cahier des charges qui pourraient être révélées par des documents d'urbanisme ou hypothécaires ou les titres de propriété de nature à remettre en cause le programme de construction du bénéficiaire.
- Concernant le permis de construire : le bénéficiaire doit obtenir un permis de construire valant autorisation de démolir et/ou valant division expressément délivré purgé de tous recours, retrait, devenu définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement, pour la réalisation sur le bien du projet de construction énoncé ci-dessus.  
Il a été précisé que, pour la réalisation de la condition suspensive, l'arrêté de permis de construire (en ce compris ses visas) ne devra comporter aucune prescription susceptible de générer une modification substantielle dans la réalisation de l'opération projetée par le bénéficiaire.

Un permis de construire a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de DEVILLE LES ROUEN le 15 janvier 2024, sous diverses prescriptions et réserves, notamment celles du Syndicat des Bassins Versants Cailly-Aubette-Robec qui a rendu un avis le 28 décembre 2023. Il mentionne l'existence sur le site d'une zone humide, selon un rapport géotechnique, imposant, au titre des mesures compensatoires, de recréer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité d'une surface au moins égale à 200 % de la surface perdue. L'existence de cette zone humide, révélée postérieurement à la signature de la promesse constitue une servitude naturelle, dont la nature remet en cause le programme de construction du bénéficiaire.



Compte tenu de la découverte de cette zone humide et des mesures compensatoires qui s'imposent, la société SNC IP1R n'est plus en mesure de réaliser le projet de construction mentionné dans la promesse de vente.

Il est à noter également que la découverte de cette zone humide, constitutive d'une servitude naturelle, a un impact sur la valorisation du foncier, condition essentielle et déterminante de l'accord des parties, puisque le prix de cession a été déterminé, dans la promesse de vente, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de surface plancher autorisée dans le permis de construire d'un montant hors taxe sur la valeur ajoutée arrondi de 279 €.

Par conséquent, le projet de construction de la société SNC IP1R ne pouvant être réalisé, il y a lieu de constater la non-réalisation des conditions suspensives d'obtention du permis de construire, objet d'un recours par ailleurs, d'urbanisme et de servitudes.

Par un courrier en date du 26 avril 2024, la société SNC IP1R a donc adressé à la Commune de DEVILLE LES ROUEN, un courrier en indiquant ne pas être en capacité de lever les conditions nécessaires à la réitération de la vente avant le terme de la promesse de vente au regard de la situation administrative du dossier (recours contre le permis de construire obtenu, découverte de zone humide, ...) et de la situation économique globale.

Après de multiples échanges avec l'opérateur, la commune de DEVILLE-LES-ROUEN a pris acte de la situation infructueuse et a demandé à l'E.P.F de Normandie de procéder à la résiliation amiable de la promesse de vente signée le 30 décembre 2022.

### **3/ Conditions de l'acte de résiliation amiable à la promesse de vente en date du 30 décembre 2022**

Maître Natacha DEFRESNE, Notaire à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE, a préparé un projet d'acte contenant résiliation de la promesse de vente du 30 décembre 2022, à régulariser entre l'E.P.F de Normandie et la société SNC IP1R, aux conditions suivantes :

#### Date d'effet de la résiliation :

Cette résiliation prendra effet à la date de signature de l'acte de résiliation. Par suite, l'E.P.F de Normandie reprendra purement et simplement sa liberté et peut disposer librement du bien.

#### Permis de construire :

La Société SNC IP1R fera son affaire personnelle du retrait du permis de construire obtenu ainsi que le cas échéant du paiement de la ou des taxes y afférentes.

Toutefois, la Société SNC IP1R s'oblige à procéder au retrait du permis de construire à première demande de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE et/ou la Commune de DEVILLE LES ROUEN pour le cas où l'existence de ce permis de construire empêcherait la délivrance d'un nouveau permis de construire.

#### Etudes de sols :

L'ensemble des études géotechniques, pollutions et environnementales resteront la propriété de la Société SNC IP1R. Par suite, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE et/ou la Commune de DEVILLE LES ROUEN s'interdisent d'utiliser et transmettre lesdites études sauf autorisation expresse de la Société SNC IP1R.

A cet égard, il est précisé qu'il n'y a pas lieu à remise en état du terrain suite à la réalisation des études de sols effectuées.

#### Panneau d'affichage et de commercialisation :

La Société SNC IP1R procèdera au retrait des panneaux d'affichage et/ou de commercialisation.

#### Absence de versement d'une indemnité :

Dans le cadre de la promesse de vente, les parties ont convenu de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 82 500 €. Le versement de cette indemnité d'immobilisation a été garanti par la remise par l'acquéreur, entre les mains du notaire, d'un engagement de caution d'un établissement financier comme indiqué ci-après.

La promesse de vente prévoit différentes hypothèses dans lesquelles l'indemnité d'immobilisation sera restituée au bénéficiaire et notamment :

- Si l'une au moins des conditions suspensives stipulées venait à défaillir,
- Si les biens promis se révélaient fait l'objet de servitudes de nature à remettre en cause le programme de construction de l'acquéreur.

Les conditions suspensives d'obtention du permis de construire, d'urbanisme et de servitudes n'étant pas réalisées, suite à la découverte de la zone humide et de son impact sur le programme de construction de l'acquéreur, la résiliation de la promesse de vente interviendra donc sans indemnité de part ni d'autre.

Par conséquent, les parties supporteront à titre définitif les différents frais qu'elles ont pu engager sans

recours contre les autres parties.

#### Restitution de la caution

Dans le cadre de la promesse de vente susvisée, le versement de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82 500,00 EUR) due à l'E.P.F Normandie par la Société SNC IP1R en cas de non réalisation de la vente définitive alors que les conditions suspensives de la promesse seraient réalisées a été garanti par la remise d'un engagement de caution de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET CAUTIONS , Société anonyme régie par le Code des assurances dont le siège social est au 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 à La Défense Cedex (92919), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 382506079 en date du 23 janvier 2023.

La promesse de vente prévoit expressément que l'engagement de caution remis sera restitué purement et simplement au BENEFCIAIRE dans les dix (10) jours de l'information du PROMETTANT de la défaillance de l'une seulement de ces conditions suspensives ou conditions essentielles et déterminantes.

En conséquence, l'E.P.F de Normandie donnera expressément mainlevée dudit cautionnement.

#### Frais :

Les frais de l'acte et de ses suites, y compris le coût de l'enregistrement, seront la charge de la Société SNC IP1R.

La commune de DEVILLE-LES-ROUEN prévoit de délibérer lors de son Conseil Municipal prévu le 20 juin 2024 sur la résiliation de la promesse de vente conclue entre l'EPF de Normandie et la société SNC IP1R le 30 décembre 2022.

#### Conclusion

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration :

- **d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte contenant résiliation à la promesse de vente unilatérale de vente sous conditions suspensives signée entre l'EPF de Normandie et la société SNC IP1R en date du 30 décembre 2022 portant sur les biens situés sur son territoire communal, 77 à 85 rue Georges Hébert, cadastrés section AO n° 211, 212, 214 et 401 représentant une surface totale de 14 420 m<sup>2</sup>.**
- **d'acter la caducité de la promesse de vente entre l'EPF et la société SNC IP1R,**
- **d'acter la revente par l'EPF à la Ville de DEVILLE-LES-ROUEN.**