

ANNEXE 2

AJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE

A titre liminaire, on soulignera que :

- (i) le mot SITE désigne les biens objets des actes de vente consenties à l'ACQUEREUR (c'est-à-dire la société E-Valley Services 2 ou toute société qui s'y substituerait) dont les parcelles sont visées à l'annexe 1.
- (ii) le mot PROJET désigne la reconversion de l'ancienne base aérienne militaire BA 103 Cambrai-Epinoy, d'une superficie d'environ 320 hectares, anciennement propriété de l'Etat (ministère de la Défense), acquise pour partie par la Communauté d'Agglomération de Cambrai et pour partie par la Communauté de communes Osartis Marquion.
- (iii) le mot ACQUEREUR désigne le ou les ACQUEREURS, à savoir la Société E-Valley Services 2 ou toute société qui s'y substituerait.
- (iv) le mot VENDEUR désigne le ou les VENDEURS, à savoir la Communauté d'Agglomération de Cambrai et la Communauté de communes Osartis Marquion.
- (v) le mot Parties désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

Ceci étant exposé, il résulte des actes d'acquisitions des VENDEURS ce qui suit littéralement relaté :

« Pourront notamment être déduits du prix de vente les coûts suivants dans la mesure où ceux-ci ont directement contribué à la valorisation du bien.

- *frais d'études (techniques, urbanistiques, architecturales, faisabilité, ...) et de conseils (à l'exclusion des dépenses indirectes des structure de portage de l'immeuble) ;*
- *travaux de réfection et de mise en sécurité ;*
- *travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité ;*
- *travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;*
- *travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires, désamiantage ;*
- *frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier, ...) supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.*

Seront également déductibles des frais d'acte(s) éventuel(s) pour autant qu'ils aient pour objet l'immeuble.

En revanche, ne seront pas déductibles les impôts et taxes afférents aux immeubles. »

Compte tenu du PROJET porté par l'ACQUEREUR, les Parties ont décidé que le prix de vente convenu soit diminué des coûts susvisés mais également dans l'hypothèse où ces derniers n'auraient pas été convenus dans la clause susmentionnée, de l'ensemble des coûts

toutes taxes comprises, liés à la prise en compte de la situation environnementale du SITE pour (i) la réalisation du PROJET et (ii) s'assurer que la responsabilité de l'ACQUEREUR ne pourra jamais être engagée à cet égard, notamment en sa qualité de propriétaire, et notamment les coûts suivants :

- les coûts des études suivantes, réalisées concernant le SITE par des bureaux d'études mandatés par l'ACQUEREUR :
 - o étude pyrotechnique,
 - o diagnostics des sols, sous-sols, eaux souterraines et, le cas échéant, eaux superficielles,
 - o études permettant d'estimer le coût de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de traitement de réhabilitation, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires (a) pour la réalisation du PROJET du fait de l'état environnemental du SITE, dont notamment la pollution pyrotechnique, la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et (b) pour s'assurer que la responsabilité de l'ACQUEREUR ne pourra être engagée, notamment en sa qualité de propriétaire du SITE, du fait de toute pollution susceptible de migrer à l'extérieur du SITE, notamment par les sols, les eaux souterraines ou superficielles, (ci-après, ensemble, les « MESURES DE GESTION », le coût ainsi estimé desdites mesures étant désigné ci-après le « CHIFFRAGE DES MESURES DE GESTION »),
 - o études / relevés de géomètre en vue de s'assurer de l'absence d'impact des servitudes existantes sur le PROJET,
 - o et toute(s) autre(s) étude(s) préalable(s) nécessaire à la réalisation du PROJET, acceptée(s) par les Parties,
- les frais de réalisation des rapports de repérage sur le SITE de matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition conformément aux dispositions de l'article R. 1334-19 du Code de la santé publique ;
- le chiffrage des travaux d'enlèvement et d'évacuation des déchets amiantés, issues des immeubles bâtis du SITE, qui s'avèreraient nécessaires pour la réalisation du PROJET ;
- le montant correspondant au CHIFFRAGE DES MESURES DE GESTION ;
- et le coût de toutes mesures, non incluses dans le CHIFFRAGE DES MESURES DE GESTION, qui viendraient à être demandées par l'administration du fait de l'état environnemental du SITE pour les besoins de la réalisation du PROJET ou du fait de toute pollution ayant migré ou susceptible de migrer à l'extérieur du SITE, notamment par les sols, les eaux souterraines ou superficielles, et feront dans ce cas l'objet d'une évaluation par un bureau d'études spécialisé mandaté par l'ACQUEREUR ;
- les travaux de recherche d'amiante sur le SITE (enfouis dans le sol) ;

- les travaux de désamiantage, l'évacuation ou l'élimination de tous produits amiantés enfouis dans le sol situés sur le SITE ;
- les travaux de dépollution et réhabilitation du SITE ;
- les travaux de réfection et de mise en sécurité ;
- les travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires ;
- les frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier, ...) supportés par l'ACQUEREUR au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.

Le prix définitif ainsi déterminé sera payable comptant en totalité au plus tard dans un délai de cinq (5) ans commençant à courir à la date de signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Les Parties conviennent de se rapprocher pour régulariser un acte complémentaire à l'acte de vente dont les frais seront partagés entre les Parties.

Les Parties ont convenu que ledit ajustement du prix sera arrêté au regard des factures et pièces justificatives transmises préalablement à la signature de l'acte complémentaire par l'ACQUEREUR au VENDEUR. Lesdites factures et pièces justificatives devront être validées par le VENDEUR et transmise préalablement à la signature au(x) comptable(s) public(s).

A défaut d'accord sur les pièces à retenir pour le calcul de l'ajustement du prix, les Parties déclarent vouloir s'en référer à un arbitrage d'un expert qui sera choisi, préalablement à la signature de l'acte de vente, d'un commun accord.

Dans l'hypothèse où au jour du paiement du prix définitif, les coûts des travaux, études et frais financiers précités seraient supérieurs au prix défini dans l'acte de vente, le VENDEUR ne pourrait être redevable d'aucune somme à ce titre, étant précisé que les Parties rappellent que le prix global de vente du SITE par le VENDEUR à l'ACQUEREUR est d'un montant total de cinq millions d'euros (5.000.000,00 EUR).

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le



ID : 059-200068500-20190923-A2019_09_03-AU