

AGENCE FRANCAISE DE DEVELOPPEMENT
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 JANVIER 2020

Le Conseil d'administration de l'Agence française de développement autorise, le Directeur général de l'Agence Française de Développement avec faculté de subdélégation à signer une promesse de vente en l'état futur d'achèvement et un acte de vente en l'état futur d'achèvement avec la SNC PARIS AUSTERLITZ A7A8, société du groupe KAUFMAN & BROAD, aux conditions suivantes :

- Vendeur** : SNC PARIS AUSTERLITZ A7A8
- Acquéreur** : Agence Française de Développement
- Objet** : Acquisition, au sein d'un ensemble immobilier soumis au régime juridique de la volumétrie assis sur des parcelles à détacher des parcelles AB 1, 18, 20, AK 6, 10, 11, 14 et AD 56 situées dans le périmètre de la ZAC Paris Rive Gauche, d'un immeuble en l'état futur d'achèvement à Paris (13^{ème} arrondissement) entre le boulevard de l'Hôpital, la rue des Ecoles et la Gare d'Austerlitz, à destination de bureaux d'environ 60.189 m² et 181 emplacements voitures, 17 emplacements motos et 124 emplacements de places amodiées.
- Conditions financières** :
- Prix de base de 836.000.000 € HT ;
 - Option câblage VDI et vidéosurveillance pour un prix de 2.280.000 € HT ;
 - Actualisation du prix de base sur la base d'un taux annuel de 0,6% à compter de la date la plus tardive entre la signature de la promesse et l'arrêté de l'ouverture de l'enquête publique, pour une durée maximale de 12 mois à compter de la signature de la promesse;
 - Modalités de versement du prix de base :
 - o à hauteur de 32,5% à la signature de l'acte d'acquisition,
 - o à hauteur de 67,5% en fonction du calendrier de construction de l'immeuble. En garantie du versement de cette fraction du prix de base le montant équivalent sera versé sur un compte séquestre rémunéré ouvert dans les livres du notaire du Vendeur et une convention de séquestre sera régularisée à ce titre ;

- Réduction du prix de base, en fonction de la livraison de l'immeuble:
 - o En cas de livraison entre 1.08.2025 et 31.12.2025 : réduction de 5.000.000 € HT,
 - o En cas de livraison après le 31.12.2025 : réduction de 16.000.000 € HT ;
- Adaptation du prix de base à la baisse en cas de dépassement de certains seuils de tolérance ;
- Révision du prix de base actualisé sur la base d'un taux annuel de 0,6% à compter de la signature de l'acte d'acquisition jusqu'au différentes échéances conformément au calendrier des versements (les montants étant plafonnés sur la durée maximale du chantier de 52,5 mois).

Principales conditions suspensives de la Promesse :

- Acquisition par le vendeur des terrains dont dépendent la construction du projet d'aménagement ;
- Tenue d'une enquête publique relative au projet d'aménagement ;
- Délivrance d'un permis de construire commun au projet d'aménagement global et purge dudit permis.

Calendrier :

- Signature de la promesse de vente en l'état d'achèvement avec versement des acomptes suivants :
 - o 7,5 % du prix de base HT à la signature de la promesse,
 - o 2,5% du prix de base HT à la remise du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, à l'issue de l'enquête publique diligentée dans le cadre de l'instruction du permis de construire,
 - o 2,5% du prix de base HT de la délivrance du permis de construire.
- Signature de l'acte de vente en l'état d'achèvement au plus tard le 17 juin 2023 ;
Durée prévisionnelle de construction de 52,5 mois.

Pénalités de retard du vendeur :

- Pénalités de retard plafonnées à 50.000.000 €, comme suit:
- pour les jours de retard décomptés avant le 1er janvier 2026 :
 - o 75.000 € par jour de retard, jusqu'au 31 décembre 2025,
 - pour les jours de retard décomptés après le 31 décembre 2025 :
 - o 90.000 € par jour de retard jusqu'au 120^{ème} jour de retard inclus,
 - o 130.000 € par jour de retard à compter du 121^{ème} jour de retard.

Garantie du vendeur :

Garantie d'achèvement émanant d'une banque ou d'un établissement financier de 1^{er} rang ayant un établissement stable en France.

Pénalité réciproque en cas de non acquisition :

A défaut d'acquisition de l'immeuble de son fait alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'Agence française de développement sera redevable d'une indemnité équivalente à 15% du prix de base HT. De même, à défaut d'acquisition de l'immeuble de son fait alors que les conditions suspensives sont réalisées, le Vendeur sera redevable d'une indemnité équivalente à 15% du prix de base HT.

Fin anticipée de la promesse :

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait le 17 juin 2021 que (i) la signature de l'acte de VEFA fixée initialement au plus tard le 17 mars 2022 ou que (ii) l'achèvement de l'Immeuble dans les délais convenus est compromis, l'Acquéreur et le Vendeur échangeront pour définir un plan d'action pour y parvenir.

Si aucun plan d'action ne peut être établi au plus tard le 17 octobre 2021, l'Acquéreur pourra réduire le délai dont dispose le Vendeur pour réaliser les conditions suspensives.

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées au plus tard à la date ainsi fixée, l'Acquéreur reprendra sa liberté et récupérera l'acompte.



VU ET CERTIFIÉ CONFORME

Rémy RIOUX
Directeur Général

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Remy RIOUX", written over the printed name and title.