

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 22
Membres représentés : 7
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 29 mars 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

M. Frédéric RARCHAERT, M. Arnaud PERICARD, Mme Léila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, Mme. Fatma SERIR, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Conseillers municipaux délégués.

Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Carine BANSEDE, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Khady FOFANA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Leila LARIK,
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KATTHALA,
Mme Rolande CHAVANNNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,
Jérémy LAGARDE, Conseiller municipal, donne pouvoir Eric PELEAU,

ABSENTS :

Monsieur Christophe DOUAY, Conseiller municipal,
Madame Yaël LEVY, Conseillère municipale,
Monsieur Abderrahim AIT OMAR, Conseiller Municipal,
Madame Sandrine PAYET, Conseillère municipale,
Monsieur Abdelaziz BENTAJ, Conseiller Municipal,
Madame Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

APPROBATION ET SIGNATURE DE LA CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX AVEC
L'IMMOBILIERE 3F

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-12-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que les principaux enjeux de la contractualisation de la gestion en flux entre les bailleurs sociaux et la commune sont les suivants :

- renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée,
- faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations,
- apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches,
- faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité,

Que conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), il est convenu de conclure la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif de l'organisme implanté sur la Commune,

La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation conclus antérieurement entre les deux parties,

Que la présente convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont un flux annuel de logements exprimés en pourcentage sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) de l'EPT Boucle Nord de Seine,

Que cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de propositions de logements au réservataire partie prenante de la présente convention,

Que les principaux points de cette convention sont les suivants :

Champ d'application de la convention

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock,

Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux : il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social du bailleur et aux relogements des personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine,

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier 2024, soit 129 logements,

Inventaire et conversion des droits de réservations

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH (Code de Construction et de l'Habitation), lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

Au 1er janvier 2023, la Commune bénéficie de 26 droits de suite,

Le taux de rotation moyen sur les 4 dernières années équivaut à 5,80%. Au 24 novembre 2023, la Commune dispose de 27 droits uniques sur le parc d'Antin Résidence,

Détermination, actualisation et comptabilisation du flux de logements

Le parc de logements soumis à la gestion en flux fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte notamment les livraisons neuves, les démolitions... et prendra également en compte l'extinction des droits arrivés à échéance liés aux garanties d'emprunts. Le décompte du flux s'effectue à partir des mises à disposition de logements au réservataire. L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur,

Caractéristiques de logements proposés

Le bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement, Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en terme de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront semestriellement afin d'ajuster les propositions de logements aux besoins des demandeurs de logements de la commune,

Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation. Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention,

Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024. Son renouvellement sera étudié à la fin de la période,

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2252-1 et L.2252-2,

Vu le Code Civil et notamment l'article 2305,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 2 avril 2024,

Vu le projet de convention bilatérale de gestion en flux,

Oùï les explications complètes de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

La convention bilatérale de gestion des flux ci-jointe avec l'immobilière I3F.

AUTORISE

Le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant à la présente délibération.

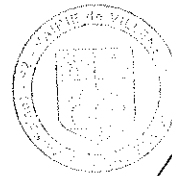
DIT

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télerecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.



Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris



**CONVENTION BILATERALE
GESTION EN FLUX**

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire mairie de Villeneuve-la-Garenne sur le territoire des Hauts-de-Seine

Entre

La mairie de Villeneuve-la-Garenne, représentée par le Maire, Monsieur Pascal Pelain, d'une part,
Ci-après dénommée « **le réservataire** », d'une part,
Et

SA HLM, Immobilière 3F, ayant son siège social au 159 rue Nationale 75638 Paris Cedex 13, au capital de 234 879 292 €, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés sous le numéro Paris B 552 141 533, représentée par la Directrice Départementale, Madame Marie-Laure Lemoine, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 7 décembre 2023 de Monsieur Olivier Perret, Directeur des Territoires d'Ile de France Immobilière 3F.

Ci-après dénommé « **le bailleur** » d'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;
Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;
Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;
Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;
Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Il est convenu de ce qui suit :

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux.

Ce patrimoine est composé des logements :

- Conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- Non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- Appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- Pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc.), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, qui sont identifiés précisément, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 ¹:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
 - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les **décohabitations et les mutations « externes »** ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi

¹ Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées par le réservataire avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de la commune de Villeneuve-la-Garenne et par Immobilière 3F avec chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans la commune de Villeneuve-la-Garenne.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

La présente convention n'a pas vocation à se substituer aux conventions signées ou qui seront signées avec le bailleur à l'occasion de l'octroi de nouvelle garantie d'emprunt et/ou de subvention.

ARTICLE 2 - INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur au réservataire, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

ARTICLE 3 - DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de l'assiette de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année *N*, auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux, actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits de suite détenus par le réservataire auprès du bailleur dans le territoire **des Hauts-de-Seine**, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire **des Hauts-de-Seine**, la part de logements réservés au bénéfice du réservataire représente 20% du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

B. L'actualisation de la part du flux de logements

L'objectif de part du flux est fixé annuellement, avant le 28 février de l'année *N*, sur la base de l'actualisation des données.

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le réservataire, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur.

Le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- La contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- Ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué à l'article 2.

Typologies

T1 : 5% du flux des logements libérés

T2 : 30% du flux des logements libérés

T3 : 20% du flux des logements libérés

T4 : 30% du flux des logements libérés

T5 : 30% du flux des logements libérés

T6 : 30% du flux des logements libérés

% en part des logements libérés dans le flux

Le bailleur prendra en compte ces besoins dans le respect des objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veillera à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il est entendu que le bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec l'ensemble des réservataires des logements ayant des droits sur le territoire de la commune de Villeneuve-la-Garenne. Aussi le bailleur veillera à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront semestriellement afin d'ajuster les propositions de logements aux besoins du réservataire. Une attention particulière sera apportée aux modalités de comptabilisation des mutations internes et inter bailleurs pour garantir le flux annuel de logements affecté à la commune

Le bailleur prendra également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de **mixité sociale** dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS PAR LE BAILLEUR

Il est convenu entre les parties d'une gestion directe par le réservataire de ses droits de désignation. Par conséquent, le bailleur avisera par mail le service logement du réservataire à l'adresse électronique suivante sgenot@villeneuve92.com dès réception du congé par le locataire.

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre par le bailleur au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- N° RPLS et N° d'identifiant du bailleur
- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- Garage ou place de parking
- DPE

date effective de mise à l'habitation des logements qui lui sont réservés pour procéder à la désignation des candidats locataires.

Le bailleur s'engage à informer le réservataire de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, s'ajouteront à l'assiette du flux et au calcul de la part des flux annuels par réservataire telle que fixés aux articles 2 et 3 de la présente convention.

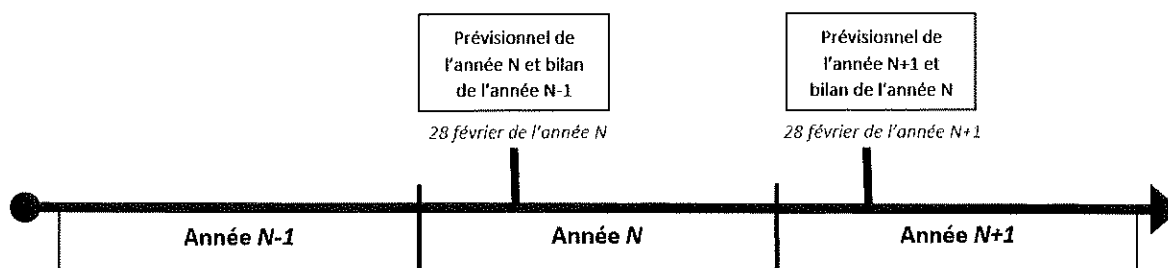
ARTICLE 8 - MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet au réservataire un bilan annuel des logements proposés et des logements attribués au cours de l'année précédente établi par réservataire, par typologie de logement, par type de financement, par localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (Article R441-5-1 du CCH).

L'ensemble des réservataires ainsi que la Conférence intercommunale du logement dont dépend la commune de Villeneuve La Garenne seront aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre réalisé et du prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (Article R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur sur le territoire de la commune de Villeneuve La Garenne durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par le réservataire au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.



A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services du réservataire et du bailleur.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs qui auraient été fixés entre le réservataire et le bailleur.

de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

ARTICLE 9 – RESPECT DES ENGAGEMENTS ET RESILIATION DE LA CONVENTION

Il est convenu entre les parties que la première année 2024 de mise en œuvre de cette convention constitue une année test pour l'application de la réforme de la gestion en flux.

En cas de difficulté de mise en œuvre des engagements identifiée sur la durée de la convention et en particulier à l'occasion des bilans annuels, le bailleur et le réservataire s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier les ajustements nécessaires.

En cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le bailleur, le réservataire peut prononcer la résiliation de la présente convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

ARTICLE 10 - DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour 3 ans sur la période 2024-2026.

Elle fait l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par voie d'avenant. Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Cette convention comprend 1 annexe :

1. Etat des lieux du contingent du réservataire

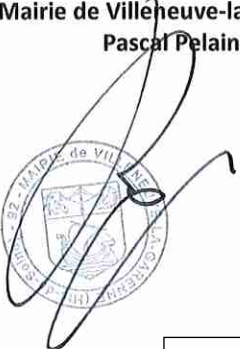

Fait en deux exemplaires à Boulogne-Billancourt, le 16 janvier 2024

«pour le bailleur»
Immobilière 3F
Marie-Laure Lemoine



Groupe ActionLogement
Direction départementale des Hauts-de-Seine
176 bis, rue Gallieni - 92514 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : 01 55 26 11 90 - Fax : 01 46 99 05 39

« Le réservataire »
Mairie de Villeneuve-la-Garenne
Pascal Pelain

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-12-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 22
Membres représentés : 7
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 29 mars 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

M. Frédéric RARCHAERT, M. Arnaud PERICARD, Mme Léila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, Mme. Fatma SERIR, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Conseillers municipaux délégués.

Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Carine BANSEDE, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Khady FOFANA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Leila LARIK,
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KATTHALA,
Mme Rolande CHAVANNNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,
Jérémy LAGARDE, Conseiller municipal, donne pouvoir Eric PELEAU,

ABSENTS :

Monsieur Christophe DOUAY, Conseiller municipal,
Madame Yaël LEVY, Conseillère municipale,
Monsieur Abderrahim AIT OMAR, Conseiller Municipal,
Madame Sandrine PAYET, Conseillère municipale,
Monsieur Abdelaziz BENTAJ, Conseiller Municipal,
Madame Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

APPROBATION ET SIGNATURE DE LA CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX AVEC CDC

HABITAT

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que les principaux enjeux de la contractualisation de la gestion en flux entre les bailleurs sociaux et la commune sont les suivants :

- renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée,
- faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations,
- apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches,
- faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité,

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), il est convenu de conclure une convention bilatérale de réservation d'un flux annuel de logements qui s'appliquera sur le parc locatif de l'organisme implanté sur la Commune, La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation conclus antérieurement entre les deux parties,

La présente convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont un flux annuel de logements exprimés en pourcentage sur le territoire communal, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) de l'EPT Boucle Nord de Seine,

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de propositions de logements au réservataire partie prenante de la présente convention. Que les principaux points de cette convention sont les suivants :

Modalités d'application de la gestion en flux

Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock,

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier 2024, soit 1007 logements.

La gestion en flux s'applique sur l'ensemble du parc locatif social de CDC Habitat Social,

Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation,

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années, sur le 92 est de : 4,8 %,

Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année 2023

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement par le taux de rotation. On obtient donc un flux prévisionnel de 48 logements soumis à la gestion en flux. De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes, soit 1 logement. On obtient donc un flux prévisionnel de 47 logements à répartir entre réservataires,

Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) et opération acquisition / amélioration de l'année)

Pour l'année 2024, 2025 et 2026 l'organisme s'engage à affecter au réservataire 18,87 % du flux annuel de logement précité, soit 9 logements par an,

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux,

Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

Le bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement,

Le bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire,

Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en terme de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront semestriellement afin d'ajuster les propositions de logements aux besoins des demandeurs de logements de la Commune,

Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention,

Bilan

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmettra à la Commune un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction,

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution et des besoins de relogement,

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2252-1 et L.2252-2,

Vu le Code Civil et notamment l'article 2305,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 2 avril 2024,

Vu le projet de convention bilatérale de gestion en flux,

Oùï les explications complètes de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

La convention bilatérale de gestion des flux ci-jointe avec CDC Habitat.

AUTORISE

Le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant à la présente délibération.

DIT

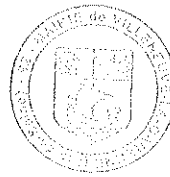
Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse

dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télerecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.



Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris

Convention de Réserveation

Entre :

CDC Habitat Social, Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital Social de 281 119 536 Euros, dont le Siège Social est situé sis 33, avenue Pierre Mendès France - PARIS (13ème), immatriculée au RCS de Paris sous le n°552 046 484,

Désignée ci-dessous comme « *l'Organisme* », et représentée par Madame Géraldine GARDETTE, Directrice Interrégionale Adjointe, habilitée à signer la présente convention,

Et :

La Commune de Villeneuve-la-Garenne représentée par Monsieur le Maire, **Pascal PELAIN** agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2020, sis 28 avenue de Verdun, 92390 Villeneuve-la-Garenne.

Représentée par Monsieur le Maire, **Pascal PELAIN**

« *Le Réservataire* »

Article 1 - Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réserveation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif de l'organisme implanté sur la Commune de Villeneuve-la-Garenne.

La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réserveation conclus antérieurement entre les deux parties.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réserveations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réserveation permettront au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire.

La présente convention de réserveation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) de l'EPT Boucle Nord de Seine présidée conjointement par le Préfet de département des Hauts de Seine ou son représentant et le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine ou son représentant (Arrêté préfectoral DRIHL / UD 92 / SHAL n° 2021-101 du 26 mai 2021 fixant la composition de la conférence intercommunale du logement CIL de l'Etablissement public territorial « Boucle Nord de Seine »).

Cette convention de réserveation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de propositions de logements au réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

- Périmètre géographique concerné par la présente convention : Commune de Villeneuve-la-Garenne.

LA PRESENTE CONVENTION

Article 2 - Modalités d'application de la gestion en flux

2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock.

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier.

La gestion en flux s'applique sur « l'ensemble du patrimoine locatif social », l'ensemble des logements conventionnés de CDC Habitat Social.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception en préfecture : 27/04/2024

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (PLAI, PLUS, PLS).
La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l'année civile.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logement locatif social (LLS),
- appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l'objet de réservations au sens de l'article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés de patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

Nombre de logements au 1^{er} janvier (base RPLS)	1007
Sécurité intérieure	0
Défense nationale	0
Etablissement publics de santé	0
Ventes	0
Démolitions	0
TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)	1007

2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclue du calcul. Il est précisé que le calcul du taux de rotation ne tient pas compte des logements défense et sécurité intérieur.

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années, sur le 92 est de : **4,8 %**

Article 3 - Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année 2024

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf art 2.1) par le taux de rotation

Stock de logement (cf art. 2.1)	1007
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	48

De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes.

Flux prévisionnel	48
Logements destiné aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU	0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne	0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	1
TOTAL (flux à répartir entre réservataire)	47

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle se fera en fonction du bilan annuel

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération
Le bailleur devra fournir ces données au plus tard le 28 février de chaque année.

Article 4 - Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année)

Il est précisé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Ils intégreront l'assiette lors de son actualisation, à l'occasion des bilans annuels.

Pour l'année 2024, 2025 et 2026 l'organisme s'engage à affecter au réservataire 18,87 % du flux annuel de logement précité.

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux. En l'absence de droits ou en cas de droits résiduels ne pouvant être exprimés en pourcentage, ce taux correspond à un flux négocié au regard des enjeux et des besoins du réservataire sur le territoire.

Le bailleur s'engage, si nécessaire, à réévaluer ce pourcentage à l'issue du bilan annuel.

Article 5 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

Le bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

Le réservataire avec l'appui du bailleur s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération du réservataire (1er quartiles et attributions en QPV).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA le cas échéant ou d'autres documents cadres.

Le bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en terme de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront trimestriellement afin d'ajuster les propositions de logements aux besoins du réservataire. Une attention particulière sera apportée aux modalités de comptabilisation des mutations internes et inter bailleurs pour garantir le flux annuel de logements affecté à la commune.

Article 6 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 7 - Programme de construction neuve ou d'acquisition-amélioration

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux (gestion en stock pour la première mise en location). Les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans le bilan annuel.

Volumétrie des réservations

Le bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu du financement accordé, de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement. Des échanges pour des ajustements de l'affectation des logements en fonction des candidats potentiels du réservataire seront programmés. A défaut d'accord entre les différentes parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d'emprunt / subvention.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Article 8 - Désignation des candidats à la location

Lorsque le bailleur propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter sous 30 jours, trois candidats et transmettre leur dossier complet par mail.

Le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique régional (NUR) actif, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL, et mentionne le caractère prioritaire le cas échéant de la candidature (DALO, Accord collectif, Syplo, prioritaire dans le cadre de la CIA...).

A défaut de présentation sous 30 jours des candidats par le réservataire, ou en cas de désistement ou si le demandeur ne fournit pas les pièces demandées par le bailleur, le bailleur se réserve la possibilité, après avoir averti le réservataire par mail et laissé à ce dernier 8 jours pour proposer un nouveau candidat, de positionner le ou les candidats de son choix sur le logement proposé afin de remplir l'obligation issue de l'article R 441-3 du CCH. Dans ces conditions, le bailleur n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire

Article 9 - Décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses engagements dans le cadre d'une attribution ou d'une proposition en CALEOL.

Article 10 - Publicité des conditions de désignation des candidats

Les parties soussignées conviennent de se concerter afin de répondre aux dispositions de l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aux termes desquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution (CALEOL), ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale des désignations qu'ils ont effectuées.

Article 11 - Avis de vacance

Le bailleur avisera le réservataire par mail dès réception du congé par le locataire dans un délai de 48 heures maximum.

Cet avis fera apparaître :

- les conditions de relocation
- les modalités de visites
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire

Article 12 - Etude des dossiers de candidature

Lors de la libération d'un logement, le bailleur étudiera toute candidature transmise par le réservataire dans un délai maximum de 7 jours à compter de la date de réception du dossier. Le bailleur communiquera au réservataire les pièces manquantes ou les désistements des candidats et la date de la CALEOL.

Le bailleur informera le réservataire de la décision de la CALEOL par l'envoi du procès-verbal.

En cas de refus par la CALEOL des candidats proposés par le réservataire, ce dernier perd tout droit de désignation sur ce logement.

Conformément à la réglementation lorsque l'attribution d'un logement, situé dans un QPV, à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement sera mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux du 1er quartile (L.441-1 alinéa 40 du CCH).

Article 13 - Contrat de bail et occupation du logement

Le contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le candidat désigné.

Le réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les autres locataires sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.

Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

Accusé de réception en préfecture
Date de réception préfecture : 22/04/2024

L'organisme exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

Article 14 - Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels

Le bailleur peut vendre les immeubles de son parc objet des droits de réservation sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit, l'obligation vis à vis du réservataire.

Article 15 - Inexécution des obligations

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes : Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

Article 16 - Bilan

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations internes.

Article 17 - Clause de révision

La présente convention fait l'objet d'un avenant si le flux est actualisé à l'issue du bilan annuel. Si les parties décident de ne pas établir cet avenant les parties feront un état du fonctionnement de la convention lors de cette révision. Dans tous les cas la convention sera révisée tous les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 18 - PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

- 1 L'orientation de candidats par le réservataire vers l'organisme et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles ;
- 2 L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné) ;
- 3 La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

18.1 - Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

Au titre du RGPD (article 26), lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délégueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

18.2 - Finalités et traitements mis en œuvre

Les finalités sont : les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;
- La demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- L'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- La notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;
- La transmission de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation de visites des logements ;
- L'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- La notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL (logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

Les personnes concernées sont : les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

- Pour le logement réglementé :
 - o les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
 - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.
- Pour le logement non réglementé :
 - o les informations contenues dans les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et encadrées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;
 - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

La base légale est : l'exécution de mesures précontractuelles.

Les destinataires des données personnelles sont : les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- les tiers autorisés.

18.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Ch

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- Respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

Fait à, Villeneuve-la-Garenne

Le, 04 mars 2024

Pour l'Organisme

CDC Habitat Social
Mme Géraldine GARDETTE
CDC Habitat social
Direction interrégionale Ile de France
Directrice interrégionale adjointe,
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Pour le Réservataire

La Commune de Villeneuve-la-Garenne
M. Pascal PELAIN
Maire,



Annexes :

Etat des lieux avec le réservataire
Mise en service de programmes immobiliers
Assiette prévisionnelle
Indicateurs du bilan

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



7 DC Habitat social
1 rue de la République 42000 St-Etienne
Téléphone : 04 77 33 13 13

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-13-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 22
Membres représentés : 7
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 29 mars 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

M. Frédéric RARCHAERT, M. Arnaud PERICARD, Mme Léila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, Mme. Fatma SERIR, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Conseillers municipaux délégués.

Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Carine BANSEDE, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Khady FOFANA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Leila LARIK,
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KATTHALA,
Mme Rolande CHAVANNNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,
Jérémy LAGARDE, Conseiller municipal, donne pouvoir Eric PELEAU,

ABSENTS :

Monsieur Christophe DOUAY, Conseiller municipal,
Madame Yaël LEVY, Conseillère municipale,
Monsieur Abderrahim AIT OMAR, Conseiller Municipal,
Madame Sandrine PAYET, Conseillère municipale,
Monsieur Abdelaziz BENTAJ, Conseiller Municipal,
Madame Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

ACQUISITION PAR LA VILLE DE PARCELLES SITUÉES DANS LE QUARTIER JEAN-MOULIN APPARTENANT
A LA SEM QUODAM

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que par délibération en date du 27 mars 2013, le Conseil municipal a engagé les démarches pour acquérir deux emprises foncières d'une superficie de 1184m² appartenant à la SEM LA RESIDENCE DE VILLENEUVE, située sur le tronçon Nord de l'avenue Jean Moulin et le carrefour entre l'avenue Jean Moulin et la rue de la Fosse aux astres. Ces parcelles ont été réaménagées pour sécuriser cet espace en créant un parking public d'une cinquantaine de place, des trottoirs et des emplacements de stationnement longitudinaux le long de l'avenue,

Que par ailleurs, le 27 juin 2019, le Conseil municipal a approuvé le principe d'acquisition de plusieurs emprises foncières d'une superficie de 3 430m² pour un usage de circulation piétonnes, également propriété de la SEM LA RESIDENCE VILLENEUVE,

Que la Ville a financé l'aménagement des parcelles en voirie (pour un montant de 926 656,05 euros) accompagné de leur entretien annuel réalisé en régie par les services municipaux des espaces verts,

Qu'afin de terminer le processus d'acquisition des parcelles ci-dessous par la Ville, un avis des domaines a été sollicité en vue de conclure un acte notarié,

Qu'il n'y a jamais eu de remembrement foncier sur les parcelles situées dans le quartier Jean-Moulin appartenant à la Sem QUODAM. Il était nécessaire de clarifier les responsabilités de chacun dans cette situation.

Que les parcelles concernées sont rappelées ci-après en vue de leur classement au domaine public communal :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
F	368	Av. Jean Moulin	00ha 06a 39ca
F	366	Av. Jean Moulin	00ha 00a 75ca
F	352	Av. Jean Moulin	00ha 11a 48ca
F	359	Av. Jean Moulin	00ha 08a 51ca
F	356	Av. Jean Moulin	00ha 05a 32ca
F	364	Av. Jean Moulin	00ha 03a 79ca
F	381	Imp. Jean Moulin	00ha 09a 59ca
TOTAL			00ha 45a 83ca

Que sur la base de ces éléments, il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir approuver l'acquisition des parcelles susvisées, pour un montant de de 233 000 euros (deux cent trente-trois mille euros hors taxes et hors charges) HC/HT et de classer ces parcelles dans le domaine public de la Ville après signature de l'acte authentique.

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le projet d'acte de vente,

Vu l'avis des domaines en date du 31 janvier 2024,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 2 avril 2024,

Où l'exposé de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

-L'acquisition des parcelles cadastrées section F n°368, 366, 352, 359, 356, et 364, 381 propriété de la SEM QUODAM, sis rue de la Fosse aux astres et avenue Jean Moulin à Villeneuve-la-Garenne, pour un montant de de 233 000 euros (deux cent trente-trois mille euros) HC/HT.

-Le classement de ses parcelles dans le domaine public de la Commune après la signature de l'acte de vente.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'acte authentique ci-joint et tous les documents se rapportant à l'acquisition précitée.

PRECISE

Que cette dépense est inscrite au budget communal.

Que le montant de de 233 000 euros (deux cent trente-trois mille euros) HC/HT visé ci-dessus ne comprend pas certains frais divers (exemples : frais d'enregistrement, frais de notaire, de démolition, de dépollution...) qui resteront à la charge de l'acquéreur.

DIT

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télérécurse citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.

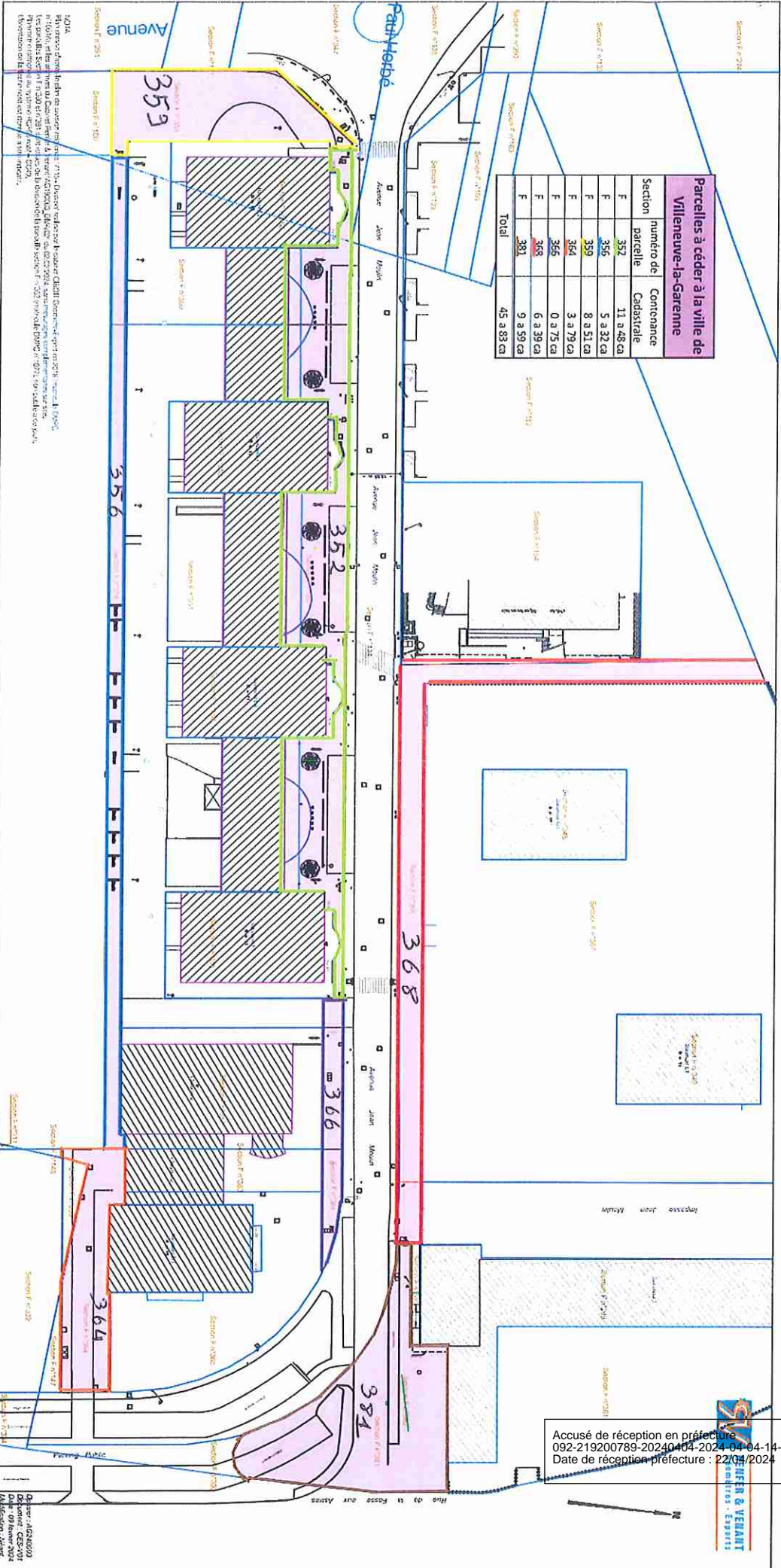


Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Île-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris

Parcelles à céder à la ville de Villeneuve-la-Garenne

Section	numéro de parcelle	Contenance Cadastre
F	352	11 a 48 ca
F	356	5 a 32 ca
F	359	8 a 51 ca
F	364	3 a 79 ca
F	366	0 a 75 ca
F	368	6 a 39 ca
F	381	9 a 59 ca
Total		45 a 83 ca



NOTA
 La commune de Villeneuve-la-Garenne a acquis par voie de rétrocession les parcelles cadastrées n° 352, 356, 359, 364, 366, 368 et 381 de la commune de Villeneuve-la-Garenne. Les parcelles n° 352 et 356 ont été acquises par rétrocession de la commune de Villeneuve-la-Garenne à la commune de Villeneuve-la-Garenne le 10/04/2014. Les parcelles n° 359, 364, 366, 368 et 381 ont été acquises par rétrocession de la commune de Villeneuve-la-Garenne à la commune de Villeneuve-la-Garenne le 10/04/2014. La commune de Villeneuve-la-Garenne a acquis par voie de rétrocession les parcelles n° 352, 356, 359, 364, 366, 368 et 381 de la commune de Villeneuve-la-Garenne. Les parcelles n° 352 et 356 ont été acquises par rétrocession de la commune de Villeneuve-la-Garenne à la commune de Villeneuve-la-Garenne le 10/04/2014. Les parcelles n° 359, 364, 366, 368 et 381 ont été acquises par rétrocession de la commune de Villeneuve-la-Garenne à la commune de Villeneuve-la-Garenne le 10/04/2014.

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20240404-2024_04-04-14-DE
 Date de réception préfecture : 22/04/2024



Département : Gers
 Adresse : 14000 Villeneuve-la-Garenne
 Téléphone : 05 62 21 11 11



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 31/01/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve la Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 15544079

Réf. OSE : 2023-92078-98702

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Emplacements de stationnement

Adresse du bien : Angle avenue Jean Moulin / rue de la Fosse aux astres à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **233 000 HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel Bruno ; sbruno@villeneuve92.com

Responsable des affaires foncières et immobilières.

2 - DATES

de consultation :	27/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	25/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Ville a délibéré en 2013 sur l'approbation du principe d'acquisition des parcelles F 155, F301 (473m²) et 301 (711m²) pour un montant de 236 600 € et une autre délibération en 2019 pour acheter des parcelles piétonnes (F 352, 356, 359, 362p, 364, 366, 368) dans le secteur Jean Moulin pour un euro. Il s'agit d'acquérir les emplacements de stationnements aériens et des allées de dégagement afin de les incorporer dans le domaine public de la ville

Prix négocié : 236 601 €.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

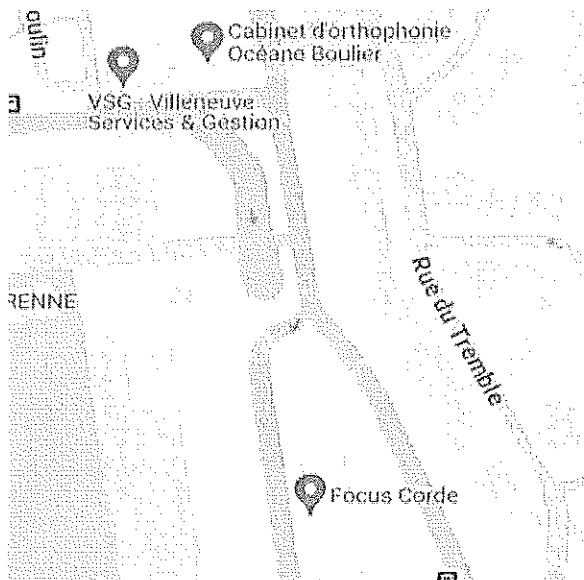
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2020, la commune comptait 23 881 habitants. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé entre la Seine et le stade Gaston Bouillant.



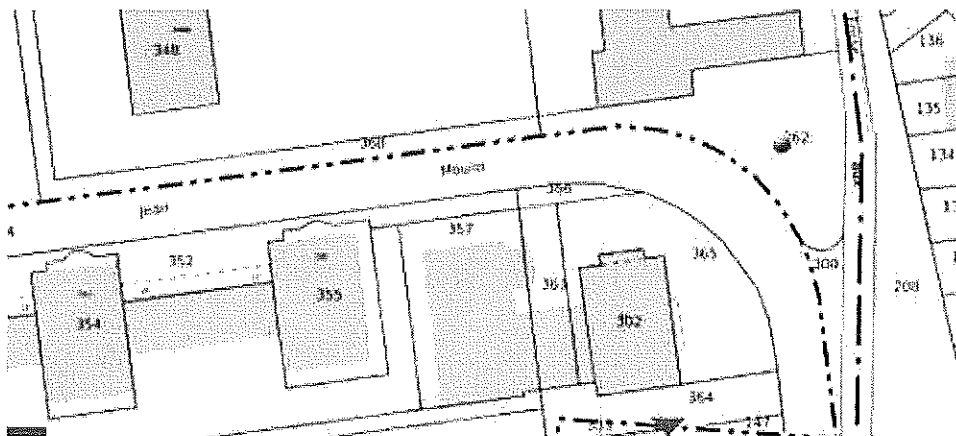
4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve la Garenne	F 362a	Impasse Jean Moulin	959	Emplacements de stationnement
Villeneuve la Garenne	F 368	Impasse Jean Moulin	539	Emplacements de stationnement
Villeneuve la Garenne	F 366	Avenue Jean Moulin	75	Emplacements de stationnement
Villeneuve la Garenne	F 364	Avenue Jean Moulin	379	Emplacements de stationnement

092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Villeneuve la Garenne	F 352	Avenue Jean Moulin	1 118 m ²	Emplacements de stationnement
Villeneuve-La-Garenne	F 359	Avenue Jean Moulin	51 m ²	Emplacements de stationnement
Villeneuve-La-Garenne	F 356	Avenue Jean Moulin	532 m ²	Emplacements de stationnement
TOTAL			3653 m ²	



4.4. Descriptif

Les biens à acquérir comportent 38 emplacements de stationnement aériens dont 3 places PMR et 2 places de livraison.

4.5. Surfaces du bâti

Nature du bien	Nombre
Emplacements de stationnement	38
TOTAL	38

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

SEM QUODAM.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone UD : Il s'agit des secteurs résidentiels de grands ensembles, à vocation d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La **méthode dite par comparaison** consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude porte sur des mutations à titre onéreux d'emplacements de stationnement situés à Villeneuve la Garenne et à Gennevilliers.

Il ressort de ces critères une sélection de cinq mutations.

Termes	Référence	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Prix HT	Prix unitaire	Observation
1	2022P24575	1 déc. 2022	39-51 boulevard Jean-Jacques Rousseau 13 rue Paul Verlaine – 1-11 rue Léonard de Vinci – 15 avenue du Luth à Gennevilliers	X 476	6000	6000	Lot n°191 : emplacement en extérieur sur dalle.
2	2022P22790	8. nov. 2022	208 boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne	I 283	369 000	5 500	72 emplacements pour voiture en extérieur.
3	2022P24575	18. mai 2021	39 rue Jean-Jacques Rousseau – 1 rue Léonard de Vinci à Gennevilliers	X 476	6 000	6 000	Lot n°194 : emplacement pour voiture en extérieur sur dalle.
4	2020P00372	30. déc. 2019	78 avenue Gabriel Péri à Gennevilliers	AK 61	7 000	7 000	Lot n°62 : emplacement pour voiture en extérieur.
						MOYENNE	6 125
						MÉDIANE	6 000

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les ratios unitaires issus des termes de mutation varient de 5 500 à 7 000 € par unité avec une moyenne de 6 125 €/unité et une médiane de 6 000 €/unité.

Le nombre d'emplacements vendus semblent peu influent, aussi la **moyenne est retenue soit 6 125 €/m².**

092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Application numérique :

38 unités x 6 125 = 232 750, arrondis à 233 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **233 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 256 000 € (arrondis).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception en préfecture: 2024-04-04

11063502

FLF/MS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts de Seine), 100, avenue de Verdun,
en l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Florence FASQUEL, Notaire membre de la société d'exercice
libérale à responsabilité limitée dénommée « SELARL Florence FASQUEL,
Notaire associée », titulaire d'un Office Notarial à VILLENEUVE LA GARENNE
(Hauts de Seine), 100, avenue de Verdun. ,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **QUODAM**, société d'économie mixte, au capital de 6096675 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 26 quai d'Asnières, identifiée au SIREN sous le numéro 602048225 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219200789.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée QUODAM est représentée à l'acte par

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Monsieur Pierre Charles DECOSTER, en sa qualité de Directeur Général de la société QUODAM nommé à ces fonctions aux termes d'une décision du conseil d'administration de ladite société en date du 8 Octobre 2021

et ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi.

- La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE est représentée à l'acte par :

Monsieur Pascal PELAIN, son Maire en exercice, fonction à laquelle celui-ci a été nommé suivant délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020, transmise en Préfecture le 05 juillet 2020 et affichée en Mairie pour une durée de deux (2) mois à compter du 9 juillet 2020, le tout ainsi qu'il est confirmé suivant certificat administratif délivré le 21 avril 2021 ; laquelle délibération au surplus régulièrement publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et n'ayant fait l'objet d'aucun recours, déféré préfectoral ou opposition et par suite devenue définitive, le tout ainsi déclaré par Monsieur Pascal PELAIN en sa qualité de Maire de ladite Commune ;

Spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n°..... en date du 4 avril 2024.,

Pour laquelle le représentant es qualité de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE déclare :

- qu'une copie de la délibération en date du susvisée a été télétransmise et reçue en Préfecture le
- que cette délibération est par suite exécutoire ;
- que cette délibération a été affichée en Mairie pour une durée de deux (2) mois, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du
- que cette délibération a été au surplus publiée sous forme électronique, sur le site internet de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, conformément aux dispositions de l'article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- qu'il n'a été reçu aucune notification de déféré préfectoral, recours ou d'opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal susvisée, par suite devenue définitive, ainsi qu'il résulte, au surplus, de l'attestation délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du
- que cette délibération n'a pas été retirée ;
- que la délibération en date du été approuvée au vu des avis de valeur délivrés par France Domaines le sous la référence dossier n.....

Demeureront ci-annexés les documents suivants intéressant la représentation de **L'ACQUEREUR**, savoir :

- copie du compte-rendu de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du ayant emporté nomination de Monsieur Pascal PELAIN à la fonction de Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE,
- copie du certificat d'affichage en Mairie de ladite délibération en date du, délivré le
- copie du compte-rendu de la délibération n°..... du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du susvisée,
- copie du certificat d'affichage en Mairie de ladite délibération en date du
- copie du certificat de non recours ou opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal en date du
- copie des avis de valeur susvisés délivrés par France Domaines en date du

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

Concernant la société QUODAM

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 4 avril 2024 visée par la le ou télétransmise à la préfecture le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

EXPOSE

Par délibération en date du 27 mars 2013, le Conseil municipal de la commune de VILLENEUVE LA GARENNE a engagé les démarches pour acquérir deux emprises foncières d'une superficie de 1184m² appartenant à la QUODAM (anciennement dénommée SEM LA RESIDENCE DE VILLENEUVE), situées sur le tronçon Nord de l'avenue Jean Moulin et le carrefour entre l'avenue Jean Moulin et la rue de la Fosse aux astres.

Ces parcelles ont été, précédemment, réaménagées pour sécuriser cet espace en créant un parking public d'une cinquantaine de places, des trottoirs et des emplacements de stationnement longitudinaux le long de l'avenue.

Par ailleurs, le 27 juin 2019, le Conseil municipal de ladite commune a approuvé le principe d'acquisition de plusieurs emprises foncières d'une superficie de 3 430m² pour un usage de circulation piétonnes, également propriété de la QUODAM ; parcelles faisant partie de l'ASL LA RESIDENCE DE VILLENEUVE ;

La Ville a financé l'aménagement de ces parcelles en voirie (pour un montant de 926 656,05 euros) accompagné de leur entretien réalisé en régie par les services municipaux des espaces verts.

Les parcelles concernées, dont les domaines ont été saisis, sont rappelées ci-après en vue de leur classement au domaine public communal, avant toute division :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
F	368	Av. Jean Moulin	00ha 06a 39ca
F	366	Av. Jean Moulin	00ha 00a 75ca
F	352	Av. Jean Moulin	00ha 11a 48ca
F	359	Av. Jean Moulin	00ha 08a 51ca
F	356	Av. Jean Moulin	00ha 05a 32ca
F	364	Av. Jean Moulin	00ha 03a 79ca
F	381	Imp. Jean Moulin	00ha 09a 59ca
TOTAL			00ha 45a 83ca

Sur la base de ces éléments, il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir approuver l'acquisition des parcelles susvisées, et de classer les parcelles objets des présentes dans le domaine public de la Ville après signature de l'acte authentique d'acquisition.

Aux termes de ladite délibération du 27 mars 2013 , le principe d'acquisition des parcelles provenant de partie de F 301 et partie de F 155 a été approuvée pour un montant de DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (233.000 euros)

Aux termes de ladite délibération en date du 27 juin 2019, le principe d'acquisition des parcelles objet des présentes a été approuvé pour un montant d'UN EURO (1 euro) symbolique ; lesdites parcelles faisant partie du périmètre de l'ASL LA RESIDENCE DE VILLENEUVE, constituées d'allées, étant destinées à titre incorporer dans le domaine public et nécessaires à l'aménagement de cette zone.

Ceci EXPOSE , il est passé à l'acte objet des présentes : ACQUISITION DES PARCELLES COMPRISES DANS L'ASL LA RESIDENCE DE VILLENEUVE ;

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue Jean Moulin.

Parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	381	Impasse Jean Moulin	00 ha 09 a 59 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section F numéro 362 lieudit Impasse Jean Moulin pour une contenance de neuf ares quatre-vingt-dix centiares (00ha 09a 90ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 381 , teinte rose au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section F numéro 380 lieudit Impasse Jean Moulin pour une contenance de trente et un centiares (00ha 00a 31ca), teinte grise.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur FOUCHER Aurélien cabinet RENFER 1 VENANT géomètre expert à colombes 5 Boulevard Edgard Quinet, le 28 novembre 2023 sous le numéro 10771.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

La parcelle F numéro 362 provenant elle-même de la division d'une plus grande parcelle cadastré section F 301 en deux nouvelles parcelles

- F numéro 361 pour 32 ares 65 centiares, lieudit « impasse jean moulin »
- Et F numéro 362 pour 9 ares 90 centiares, lieudit « impasse jean moulin ».

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Immeuble article deux**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue Jean
Moulin.

Parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	352	Avenue Jean Moulin	00 ha 11 a 48 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Immeuble article trois**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue Jean
Moulin.

parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	356	Avenue Jean Moulin	00 ha 05 a 32 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Immeuble article quatre**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue Jean
Moulin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	359	Avenue Jean Moulin	00 ha 08 a 51 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Immeuble article cinq

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Impasse Jean
Moulin.
Parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	368	Impasse Jean Moulin	00 ha 06 a 39 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Ladite parcelle provenant de la division d'une plus grande parcelle
précédemment cadastrée section F numéro 350 en F numéro 367 à 368.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Immeuble article six**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue Jean
Moulin.
Parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	366	Avenue Jean Moulin	00 ha 00 a 75 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Immeuble article sept**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue Jean
Moulin.
Parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	364	Avenue Jean Moulin	00 ha 03 a 79 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est d'accès libre
L'**ACQUEREUR** atteste que le **BIEN** est d'accès libre.

Soit **UNE SUPERFICIE TOTALE DE QUARANTE CINQ ARES ET QUATRE
VINGT TROIS CENTIMES D'EUROS (45 a 83ca).**

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

P R I X

La vente est consentie et acceptée moyennant un montant global de **DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (233 000,00 EUR)** pour tout prix s'appliquant savoir

Soit un prix de DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (233 000,00 EUR) pour le service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Qui a payé, en l'acquit de l'**ACQUEREUR**, comptant, le prix de la vente, au moyen d'un mandat administratif émis au nom du notaire soussigné, tel qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

En vertu des dispositions de l'article L 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques.

L'état hypothécaire ci-après relaté permet de constater qu'il n'existe pas d'empêchement à la remise du prix au **VENDEUR**.

Par suite, en vertu des dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés.
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : GENNEVILLIERS 177 Avenue Gabriel Péri - BP 219 (92237) GENNEVILLIERS Cedex où elle est identifiée sous le numéro 60204822500018.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Concernant l'ensemble des biens

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 31 janvier 2024.

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (233 000,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 1,00	x 0,00 %	=	0,00

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

La vente a été conclue directement et amiablement par l'**ACQUEREUR** ; les biens objets des présentes sont situées dans le secteur Jean Moulin , dans le périmètre des parcelles réaménagées pour sécuriser cet espace situé sur le tronçon Nord de l'Avenue Jean Moulin et le carrefour entre l'Avenue Jean Moulin et la rue de la fosse aux astres, en l'aménageant par la création d'un parking public d'une cinquantaine de places, des trottoirs et des emplacements de stationnement longitudinaux le long de l'avenue.

Rencontre des volontés :

La vente a été conclue directement et amiablement entre les parties

En tout état de cause, les PARTIES entendent par l'effet des présentes annuler toutes conventions ultérieures établies relativement à la vente du **BIEN**.

Dossier d'informations :

Les PARTIES reconnaissent avoir parfaite connaissance qu'elles ont le devoir de s'échanger toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas omis de divulguer ou d'inclure au Dossier d'Informations des documents ou informations en sa possession ou dont il aurait connaissance concernant les **BIENS**, qui seraient objectivement de nature à changer l'appréciation de la valorisation et/ou de la situation tant juridique (en ce compris notamment leur situation administrative) que fiscale, technique, environnementale et locative desdits biens.

L'**ACQUEREUR** déclare de son côté avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous sachant, experts, techniciens, professionnels expérimentés et conseils extérieurs choisis et missionnés par eux, à une étude tant sur le plan juridique que sur le plan fiscal, administratif, environnemental et technique des **BIENS** vendus.

DOMAINE PRIVE

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que, partie du **BIEN** est inclus dans une association foncière urbaine libre. Qu'à compter de la signature de l'acte, le bien appartient au domaine public communal.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

Concernant l'ensemble des biens

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE Date de réception préfecture : 22/04/2024

- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Concernant l'ensemble des biens

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Sans objet.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des biens

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Concernant l'ensemble des biens

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Concernant l'ensemble des immeubles

Les documents d'urbanisme sont annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES A L ASL

GRUPE D'HABITATIONS

Cahier des charges et conventions passées entre la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et la société LA RESIDENCE DE VILLENEUVE

Aux termes d'un acte sous seing privé, non enregistré, en date à VILLENEUVE LA GARENNE, du 4 juin 1959, Monsieur le Maire de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et Monsieur le Président du Conseil d'Administration de la société dénommée "SOCIETE LA RESIDENCE DE VILLENEUVE", ont établi une convention pour la construction de 1410 logements à édifier par ladite société, sur le territoire de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE.

Cette convention a été visée et rattachée à la décision préfectorale d'approbation de Monsieur le Préfet de La Seine, en date du 14 août 1959.

Ladite convention est demeurée annexée à la minute du cahier des charges reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES, en date du 26 juin 1964, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 28 août 1964, volume 5829, numéro 18.

Etat descriptif de division de terrains

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES, le 26 juin 1964, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 4 août 1964, volume 5811 numéro 16, il a été établi à la requête de la société dénommée LA RESIDENCE DE VILLENEUVE" un état descriptif de division de terrains en sept (7) lots numérotés de un (1) à sept (7).

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes formait le lot numéro TROIS (3) dudit état descriptif de division, pour l'édification du bâtiment H.

2°) Ledit état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES, le 12 février 1965, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 11 mars 1965, volume 5961, numéro 20, aux termes duquel le lot numéro sept (7) a été supprimé et remplacé par les lots numéros huit (8), neuf (9) et dix (10).

3°) L'état descriptif de division et son modificatif ont été annulés aux termes de l'acte reçu par Maître Claude MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 12 avril 1967.

Aux termes de cet acte il a été établi :

- le règlement et le cahier des charges du groupe d'habitations,
- et les statuts de l'association syndicale dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE DE LA RESIDENCE DE VILLENEUVE"

4°) Ledit cahier des charges ayant fait l'objet d'un acte complémentaire reçu par Maître Claude MAILLARD, notaire à PARIS, le 28 janvier 1969, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 5 mars 1969, volume 7278, numéro 7, aux termes duquel il a été incorporé au groupe d'habitations un nouvel immeuble formant le bâtiment D2.

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitations est membre de plein droit de l'association.

Une copie de l'acte contenant le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale a été notifiée par mail à l'ACQUEREUR, ce qu'il reconnaît expressément.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces documents, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au BIEN.

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Représentant de l'association :

Le représentant de l'association syndicale dénommée ASSOCIATION SYNDICALE FONCIERE "LA RESIDENCE DE VILLENEUVE" est :
Cabinet CADOT BEAUPLÉ – MARLIER SAFAR 98 avenue Pasteur 93260 LES LILAS

Engagements :

L'acquéreur **s'engage** à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise. Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** réglera au représentant de l'association au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant le jour de signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir reçu à ce jour aucune convocation d'assemblée des membres de l'association.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux PARTIES de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours du jour de signature de l'acte authentique de vente.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du **VENDEUR**, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Concernant l'immeuble article un :

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division constitue un lotissement comme n'entrant pas dans les exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, elle n'a pas été précédée d'une déclaration préalable en mairie.

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04-14-DE Date de réception préfecture : 22/04/2024

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

Concernant l'immeuble article deux :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

Concernant l'immeuble article trois :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

Concernant l'immeuble article quatre :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

Concernant l'immeuble article cinq :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

Concernant l'immeuble article six :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

Concernant l'immeuble article sept :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**DROIT DE PREEMPTION URBAIN****Concernant l'ensemble des biens**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant à l'**établissement public territorial Boucle Nord de Seine**.

DIAGNOSTICS**Dossier de diagnostics techniques**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Asseco réception en préfecture
002 210200789 20240404 2024-04-04-14-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le

VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Termites

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

S'agissant d'un immeuble non bâti constructible, celui-ci entre dans le cadre des dispositions de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le document prévu par ledit article est annexé au présent acte.

Ce document indique que :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone D :
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
 - Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
 - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

- L'adresse du service d'information en ligne qui a permis de consulter le plan d'exposition au bruit est la suivante : Préfecture des Hauts de SEINE.
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée de quelque nature que ce soit.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines

Le **VENDEUR** déclare savoir que le **BIEN** est raccordé à un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis le _____, lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le _____ pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES DE L'EAU

Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 20 mars 1998 a institué dans la zone de l'immeuble un périmètre de protection du captage de l'eau afin de garantir la pérennité dans celui-ci des servitudes qu'il instaure. Cet arrêté a pour objet notamment d'interdire certaines activités et d'en réglementer d'autres afin qu'elles ne puissent pas nuire à la qualité des eaux captées dans cette zone.

Le périmètre ainsi défini correspond à trois niveaux de protection : la protection immédiate, celle rapprochée et celle éloignée, dont la réglementation diffère.

Le bien est situé dans le périmètre de protection des captages qui couvre une très grande partie de la commune indiquée dans la carte des servitudes d'utilité publique constituant l'annexe 6.2 du PLU.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"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 écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège sus indiquée en tête des présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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 notariaux 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 délégué, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.