

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,

Jérémie 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 DE L'ACQUISITION AUPRES DE L'EPFIF DE 30 PARCELLES CADASTREES SECTION  
L 101-105-108P-109P-177P-196-199-205-206-207-210P-211-212P-242-243P-266-267-270-271-

275-279P-280-281-282-283P-284-297P-298P-427-428, SISES RUE

EDOUARD MANET ET BOULEVARD GALLIENI A VILLENEUVE-LA-GARENNE

Accusé de réception en préfecture  
092-219206789-20240404-2024-04-04-18-DE  
Date de réception en préfecture: 22/04/2024

## MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que le projet dit « Gallieni Sud » est une des trois OAP inscrites au PLU. Le secteur s'articule autour des quartiers d'habitat social avec le pavillonnaire des berges de Seine, le Centre-Ville et le quartier de la Bongarde. Le projet s'organise le long du boulevard Gallieni, axe structurant qui sera requalifié (emplacement réservé au PLU pour son élargissement / projet de requalification par le CD 92),

Que ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine, potentiel renforcé par l'acquisition de la ferme Galliéni, trace du passé rural et agraire de Villeneuve-la-Garenne, construite en 1880, située à la pointe sud du quartier, et qui sera réhabilitée afin d'accueillir un restaurant qui fera partie intégrante du futur quartier,

Que la programmation et l'organisation spatiale du secteur ont été fondées sur la concertation de la population avec de nombreuses réunions, ateliers et balades réalisés en 2017. Sur les 2,1 hectares du secteur, le projet prévoit 517 logements favorisant la mixité typologique (collectif, intermédiaire, individuel) et sociale (accession à la propriété, logement intermédiaire, accession sociale et logement social), une crèche et un commerce,

Qu'au regard de la complexité du site et du projet ambitieux de restructuration d'un quartier porté par la Ville, cette dernière a décidé de conclure un partenariat avec l'EPFIF pour l'accompagner à réaliser son projet,

Que c'est dans ce contexte qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été conclue le 02 avril 2021 intégrant l'EPT Boucle Nord de Seine compétent en matière d'aménagement pour se substituer à celles signées successivement les 30 décembre 2014 et 25 avril 2017,

Que dans le cadre de cette convention, l'EPFIF a acquis amiablement des biens situés sur le périmètre d'intervention foncière dit « Galliéni Sud ». Les propriétaires concernés par ce projet et qui ont souhaité rencontrer Monsieur le Maire ont été reçus avec une attention particulière afin de leur présenter le projet en complément des procédures de concertations mises en place,

Que dans un second temps, une déclaration d'utilité publique du projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne, au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et de cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation ont été prononcées par arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2019. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 25 novembre 2019 permettant de transférer à l'EPFIF la propriété de l'ensemble des biens situés dans le périmètre de projet dit « Galliéni Sud ». L'EPFIF a versé une grande partie des indemnités de dépossession, certaines sont en cours négociations amiables et d'autres en cours de fixation judiciaire,

Que par ailleurs, la ville a confié une mission de définition du projet urbain à l'atelier LD et a également bénéficié de l'accompagnement de l'EPFIF sur les volets foncier, technique et environnemental du projet. L'EPFIF a fait appel à l'un de ses Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable pour accompagner la Ville dans la définition et le suivi des engagements environnementaux des projets, les ambitions environnementales étant au cœur de ceux-ci,

Qu'après une consultation en deux phases lancée le 24 avril 2023, les promoteurs immobiliers EIFFAGE pour la réalisation du projet situé sur le macro-lot 1 et VERRECCHIA pour la

réalisation du projet situé sur le macro-lot 2 ont été désignés le 22 décembre 2023 afin de développer leur programme de construction en application des conditions de leur offre, en copromotion avec INFINITIMM (filiale promotion immobilière de QUODDAM),

Que le projet sur les deux macro-lots se développe sur 2,1 hectares et prévoit environ 467 logements (hors programmation sociale portée par la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F, 5.942 m<sup>2</sup> d'espaces verts, 32016 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur 2 macro-lots,

Qu'après acquisition des terrains auprès de l'EPFIF au prix de revient tel que précisé dans la convention d'intervention foncière précitée, la Ville cèdera les emprises aux deux groupements pilotés par les promoteurs suscités,

Que la Ville est en cours de négociation pour obtenir une garantie à première demande et un mandat de séquestre à hauteur de 5%,

Que sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal d'approuver l'acquisition des parcelles cadastrées section L 101-105-108P-109P-177P-196-199-205-206-207-210P-211-212P-242-243P-266-267-270-271-275-279P-280-281-282-283P-284-297P-298P-427-428 sises, rue du Fond de la Noue, rue Édouard Manet et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, situées sur le macro-lot 2, au prix de revient prévisionnel de 15 398 914 € H.T./H.C (QUINZE MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES ),

Qu'étant précisé que ce prix de revient est calculé pour la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente pour une vente arrêtée au 31 juin 2025 et qu'en application de la convention d'intervention foncière susmentionnée, ce prix de revient fera l'objet d'un nouveau calcul à la réitération de l'acte de vente afin d'intégrer les dernières dépenses et de déduire les éventuelles recettes perçues,

## **LE CONSEIL,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 23 février 2017 autorisant M. le Maire à signer la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Ville de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Ville de Villeneuve-la-Garenne le 02 avril 2021,

Vu l'avis des domaines en date du 21 mars 2024,

Vu le projet de promesse synallagmatique de vente ci-annexée,

Ouï l'exposé complet de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

### **APPROUVE**

L'acquisition des parcelles cadastrés section L 101-105-108P-109P-177P-196-199-205-206-207-210P-211-212P-242-243P-266-267-270-271-275-279P-280-281-282-283P-284-297P-298P-427-428 sis, rue du Fond de la Noue, rue Édouard Manet et boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, tels qu'annexés à la présente sises au prix de revient prévisionnel arrêté au 30 juin 2025 de 15 398 914 € H.T/H.C (QUINZE MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES).

### **AUTORISE**

Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente ci-annexée et tous les documents se rapportant au document précité.

### **DIT**

Que le montant est inscrit au budget de la Ville.

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 Télérecours citoyens ([www.telerecours.fr](http://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

# COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

## Département des Hauts-de-Seine

Boulevard Gallieni  
Rue du Fond de la Noue  
Rue Pointet  
Rue Edouard Manet  
Sections J et L du cadastre

### PROJET DE DIVISION

**DOCUMENT PROVISOIRE**  
En cours d'élaboration

Macro Lot n°2



**RENFER & VENANT**  
Géomètres - Experts

5 boulevard Edgar Quinet  
BP 54  
92703 Colombes cedex

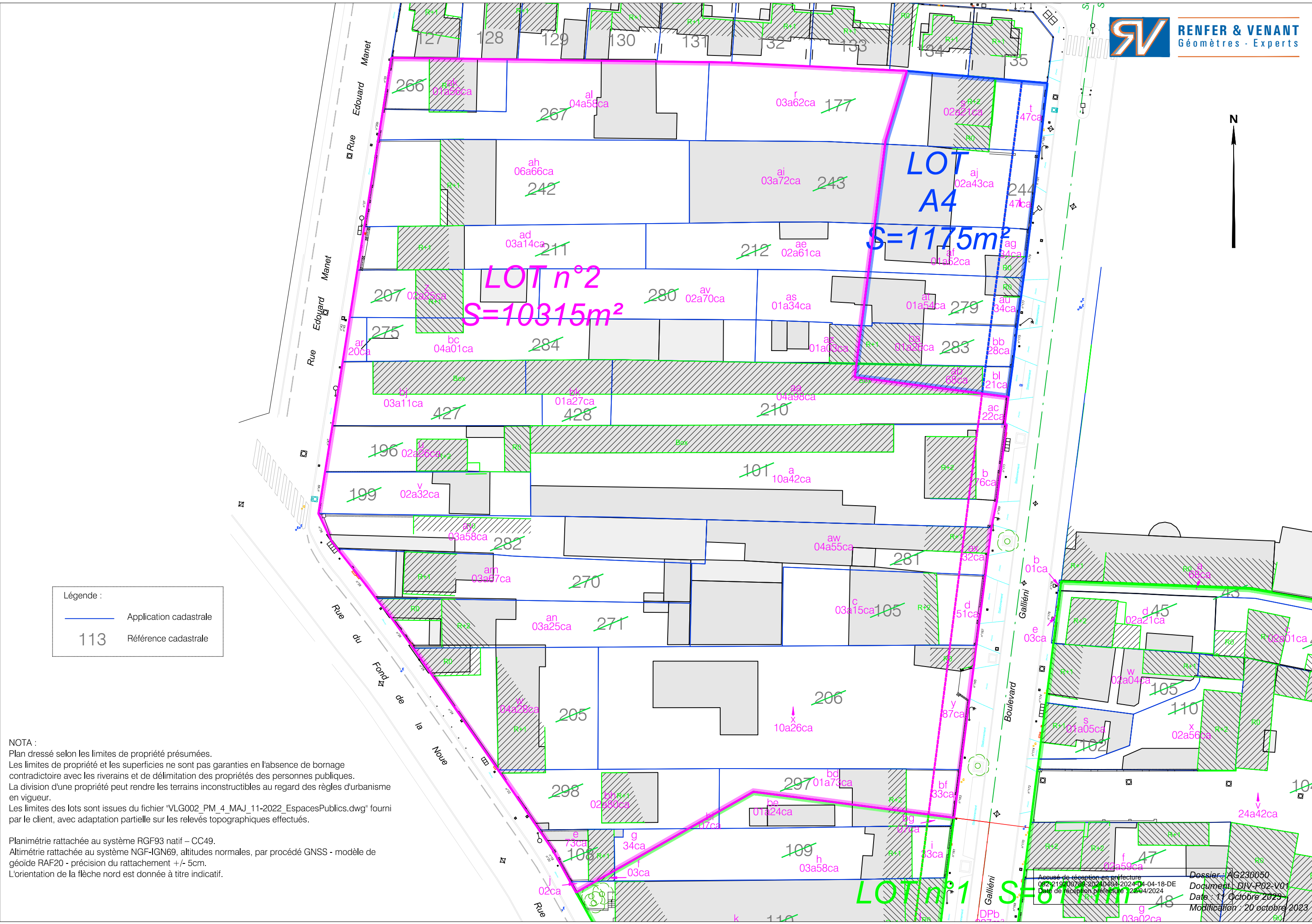
Téléphone : 01 42 42 02 18  
Télécopie : 01 42 42 25 95  
colombes@renfer-venant.fr



**ECHELLE : 1/500**

DOSSIER : AG230050  
DOCUMENT : DIV-P03-V01  
DATE : 11 Octobre 2023  
MODIFICATION : 20 octobre 2023

*Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société RENFER & VENANT.*  
Procure de réception en préfecture  
Date de réception préfecture : 22/04/2024



Légende :

	Application cadastrale
113	Référence cadastrale

NOTA :  
Plan dressé selon les limites de propriété présumées.  
Les limites de propriété et les superficies ne sont pas garanties en l'absence de bornage contradictoire avec les riverains et de délimitation des propriétés des personnes publiques.  
La division d'une propriété peut rendre les terrains inconstructibles au regard des règles d'urbanisme en vigueur.  
Les limites des lots sont issues du fichier "VLG002\_PM\_4\_MAJ\_11-2022\_EspacesPublics.dwg" fourni par le client, avec adaptation partielle sur les relevés topographiques effectués.

Planimétrie rattachée au système RGF93 natif - CC49.  
Altimétrie rattachée au système NGF-IGN69, altitudes normales, par procédé GNSS - modèle de géoïde RAF20 - précision du rattachement +/- 5cm.  
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.

Accusé de réception en préfecture  
082219200783-20240804-2024-04-18-DE  
Date de réception en préfecture : 22/04/2024

Dossier : AG230050  
Document : DIV-P02-V01  
Date : 11 Octobre 2023  
Modification : 20 octobre 2023

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 21 mars 2024

DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES

Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest

3, avenue du Chemin de Presles

94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

TELEPHONE : 01 45 11 64 47 / 06 09 46 91 34

MEL : emilie.bellec@dgfip.finances.gouv.fr

mél. Secrétariat : [dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur de la DNID

à

EPFIF

4-14 rue Ferrus  
75014 PARIS

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amaury WATTELEZ

Mail : [amaury.wattelez@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:amaury.wattelez@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 98 27 13 38

Référence : **2024-92078-10604**

DS 16224247

Votre référence : VLG – PSV – MACRO-LOT 2

Dossier suivi par : Malika SAIDJ

### LETTRE-AVIS DU DOMAINE

**Objet** : validation d'accord pour la cession amiable de plusieurs biens immobiliers.

Par saisine du 9 février 2024 vous demandez l'accord du service des Domaines pour la cession à la commune au prix de revient de l'EPFIF d'un ensemble de biens situés dans le secteur du boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, faisant partie d'un ensemble dénommé par vos services « Macro-lot n° 2 ».

La cession est prévue au coût de revient total engagé par l'EPFIF pour l'acquisition de ces biens, conformément à la convention d'intervention foncière conclue avec la ville, qui, en l'état actuel d'avancement du projet, et conformément à vos indications, est provisoirement estimé par vos services à **15 398 914 € HT**.

En effet, comme indiqué dans les compléments d'information des 8 et 18 mars 2024, certains biens n'ayant pas encore été acquis par l'EPFIF ni même évalués, il s'agit d'un coût de revient **estimatif provisoire**, qui sera ajusté ultérieurement lorsque la totalité des biens auront été acquis afin de prendre en compte, pour les biens qui n'ont pas encore été acquis par l'EPFIF à ce jour, les montants des indemnités qui seront contractualisées à l'amiable ou par fixation du juge de l'expropriation.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-18-DE  
Date de réception en préfecture : 22/04/2024

Parcelle	Lots de copropriétés	Adresse	Désignation	Acquis par l'EPFIF
L 271		26 rue du Fond de la Noue	Pavillon R+1 partiel et annexe avec garage sur rue	OUI
L 282		30 rue du Fond de la Noue	Entrepôt commercial	OUI
L 279		177 bd Gallieni	Pavillon en RDC et garage	OUI
L 266		35 rue Edouard Manet	Pavillon plain-pied	OUI
L 196		47 rue Edouard Manet	Petit pavillon accolé en R+1 et sous-sol surélevé + annexe	OUI
L 297		163 bd Gallieni	Pavillon R+1 et 2 partiel	OUI
L 298		22 rue du Fond de la Noue	Pavillon R+1 + combles	OUI
L210- 428		173 bd Gallieni	27 boxes	OUI
L 270		28 rue du Fond de la Noue	Pavillon + dépendance	OUI
L 283		175 bd Gallieni	Pavillon en R+1	OUI
L 108		20 rue du Fond de la Noue	Petit pavillon en R+1	OUI
L 211		39 rue Edouard Manet	Pavillon R+1	OUI
L 205	1	24 rue du Fond de la Noue	Local commercial + 7 appts et dépendances	OUI
L 281		169 bd Gallieni	Pavillon R+1 et 3 logements locatifs	OUI
L 177		183-185 bd Gallieni	Bâtiment de 3 logements + commerce (libre)	OUI
L 177			OUI	
L 199		49 rue Edouard Manet	Petit pavillon en RDC	OUI
L 101		171 bd Gallieni	Bâtiment d'habitation R +2	OUI
L 101			40 boxes	OUI
L 205	2,4 et 11	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 212		179 bd Gallieni	Pavillon R+1	NON
L 205	8 et 17	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 205	3 et 14	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 205	6 et 13	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 205	10 et 16	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 205	7,9 et 12	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 205	5 et 15	24 rue du Fond de la Noue	Appartement	NON
L 427		45 rue E. Manet	9 boxes	NON
L 244		181 bd Gallieni	Entrepôt-commerce alimentaire	NON
L 243			Fonds commerce: épicerie	NON
L 242		37 rue Edouard Manet	Pavillon R+1	NON
L 105		167 bd Gallieni	Bâtiment d'habitation R+2 8 appartements	NON
L 109		161 bd Gallieni	Petit pavillon R + 1 partiel	NON
L 206		165 bd Gallieni	Pavillon R+1+combles+ dépendance	NON
L 275-284-280-207		41-43 rue Edouard Manet	Pavillon récent R+1+annexes	NON
L 267		35 bis rue Edouard Manet	Pavillon R+1	NON



Après examen de votre demande, le principe de la cession à la ville au coût de revient total engagé par l'EPFIF pour l'acquisition de ces biens, conformément à la convention d'intervention foncière, provisoirement estimé par vos services à **15 398 914 € HT** et qui sera réajusté ultérieurement lorsque l'EPFIF aura acquis la totalité des biens situés dans le périmètre, n'appelle pas d'observation.

La présente lettre-avis est valable 18 mois.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation



Emilie BELLEC

Inspectrice Principale des Finances Publiques

TGL/FLV/

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

**À VILLENEUVE-LA-GARENNE, en Mairie,**

**Maître Julien PAUCHET, notaire soussigné, membre de la Société par Actions Simplifiée « CHOIX et associés », titulaire d'un office notarial dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 2 rue de l'Ecole de Mars,**

**Notaire assistant le VENDEUR,**

**Avec la participation de Maître Laurent BOUILLOT, notaire à PARIS (75015) 39-43 Quai André Citroën, assistant l'ACQUEREUR,  
A ce présent**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE à la requête de :**

**VENDEUR**

L'Etablissement dénommé « **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE** », Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE est représenté à l'acte par **M** domicilié professionnellement au siège dudit Etablissement, Agissant en vertu des pouvoirs qui lui a été consentis par Monsieur Gilles BOUVELOT, aux termes d'une délégation de signature en date à PARIS du

**dont une copie est demeurée annexée aux présentes.**

Monsieur Gilles BOUVELOT, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE, domicilié es qualité au siège dudit Etablissement.

Fonction à laquelle il a été nommé par arrêté de Madame la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel n°0293 du 18 décembre 2015 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Et renouvelé dans ses fonctions suivant arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, n° NOR LOG12031503A en date du 18 décembre 2020, publié au Journal Officiel du 22 décembre 2020, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Et ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, modifié par le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise et des Yvelines, que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Etablissement.

### **ACQUEREUR**

La Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE**, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), en l'Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun identifiée au SIREN sous le numéro 219 200 789.

Représentée aux présentes par Monsieur Pascal PELAIN, à ce présent, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, domicilié es qualités à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine) en l'Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération motivée **numéro** **en date du** , dont un extrait conforme au registre est demeuré annexé aux présentes.

Ladite délibération exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmise en **Préfecture le** et **affichée le**

Le représentant de la Commune déclare que cette délibération n'est pas frappée de recours.

Il est ici précisé :

que les parties se sont entendues pour cette cession de manière amiable

\* que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donné son avis délivré par Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques en **date du** , dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

\* que la délibération a été publiée sous forme d'affichage électronique ainsi que l'article L 2131-1 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 n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la Commune n'a eu connaissance d'aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration dudit délai

\* que ladite délibération n'a fait, à ce jour, l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, et que les délais de recours ne sont pas expirés, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration desdits délais

\* que ladite délibération n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun retrait, mais que le délai n'est pas expiré et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte avant l'expiration du délai de retrait.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que la délibération susvisée n'est pas définitive et est susceptible de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant l'annuler rétroactivement.

#### **EXPOSE**

Il est ici préalablement fait observer :

#### **PLAN PLURIANNUEL (PPI) ENTRE LA COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE, L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE**

Le PPI est le document de stratégie et d'orientation sur lequel se fondent les conventions d'intervention foncière que l'EPFIF conclut avec les communes et les intercommunalités avec qui il coopère, dans un souci de cohérence et d'efficacité.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme définit précisément les missions des établissements publics fonciers : « *ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

« *Ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.* »

L'EPFIF inscrit son action dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, qui tient compte des orientations stratégiques adressées par l'État et la Région, approuvé par le Conseil d'Administration le 08 mars 2023.

#### **CONTEXTE OPERATIONNEL : CONVENTION CADRE EPF92-EPFIF COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE PUIS INTEGRATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE**

Le **VENDEUR** déclare :

\* qu'une convention d'intervention foncière a été établie entre la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS DE SEINE le 30 décembre 2014 portant sur les biens situés dans le secteur d'intervention foncière de maîtrise dit « Gallieni-Fond de la Noue » et de veille dit « Gallieni-Manet », ladite convention modifiée par un avenant en 2015 pour intégrer un autre secteur de maîtrise dit « Gallieni-Est ».

\*que par décret numéro 2015-525 du 12 mai 2015 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS DE SEINE (EPF 92) a été dissous à compter du 31 décembre 2015. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE (EPFIF) a repris les biens, droits et obligations et notamment les conventions d'intervention de l'EPF 92

\*que la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE ayant souhaité ajouter un nouveau secteur de veille situé au nord du périmètre d'intervention de l'EPFIF et souhaitant également poursuivre les acquisitions sur le secteur dit « Gallieni-Manet » a proposé de faire évoluer ce dernier secteur en maîtrise foncière. Par suite une nouvelle convention d'intervention foncière a été établie entre l'EPFIF et la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE le 25 avril 2017 afin de poursuivre la politique foncière sur les secteurs déjà existants, d'ajouter un nouveau secteur de veille et d'intégrer les règles du programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

Cette nouvelle convention, a pris effet à compter du 25 avril 2017 et pour s'achever au plus tard le 31 décembre 2022.

\* qu'aux termes de cette convention, il a été convenu que l'EPFIF, procédera aux acquisitions foncières et immobilières, savoir :

- pour les secteurs de maîtrise foncière : par tous moyens pour les biens situés dans des sites dit « Gallieni-fond de la Noue », « Gallieni-Manet » et « Gallieni-Est »

-pour les secteurs de veille foncière : au cas par cas pour l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Gallieni Nord ».

\*que la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE ayant souhaité poursuivre les acquisitions dans les secteurs dits « Gallieni-Fond de la Noue », « Gallieni Est » et « Gallieni-Manet » les a regroupés au sein du secteur « Gallieni-Sud » et a proposé d'ajouter un secteur de veille dénommé « Rue de l'Avenir » en lien avec l'opération d'aménagement du Centre-Ville menée par la Commune et l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine. Par suite une nouvelle convention d'intervention foncière a été établie entre l'EPFIF, la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine (ce dernier étant compétent en matière d'aménagement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ainsi il poursuit les missions anciennement dédiées à la commune de Villeneuve-la-Garenne s'agissant des prérogatives relatives à l'aménagement urbain et mène à bien le déroulement des opérations d'aménagement) le 02 avril 2021. Cette convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine. Cette convention détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de VILLENEUVE-LA-GARENNE et reste régie par le programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF 2021-2025 voté par son conseil d'administration en date du 03 mars 2023.

Cette nouvelle convention, a pris effet à compter du 02 avril 2021 et s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2026.

\* qu'aux termes de cette convention, il a été convenu que l'EPFIF, procédera aux acquisitions foncières et immobilières, savoir :

- pour les secteurs de maîtrise foncière : par tous moyens pour les biens situés dans le secteur « Gallieni-Sud »

-pour les secteurs de veille foncière : au cas par cas pour l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Gallieni Nord » et « Rue de l'Avenir ».

Est demeurée annexée aux présentes la copie des pièces suivantes :

-délibération du conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 23 février 2017 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention entre la Ville et l'EPFIF,

- délibération de l'EPFIF en date du 23 mars 2017 approuvant la convention avec la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et courrier de la Préfecture approuvant ladite délibération,

-convention d'intervention foncière entre la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et l'EPFIF en date du 25 avril 2017

-délibération du conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 17 décembre 2020, transmise en Préfecture le 24 décembre 2020 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention entre la Ville, l'EPFIF et l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine,

- délibération de l'EPFIF en date du 18 décembre 2020, contresignée par le Préfet de la Région Ile de France le 23 décembre 2020, approuvant la convention avec la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine,

- délibération de l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine, en date du 04 février 2021 transmise en Préfecture le 12 février 2021, approuvant la convention avec la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et l'EPFIF,

-convention d'intervention foncière entre la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE, l'EPFIF et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, en date du 02 avril 2021.

Ladite convention prévoit des stipulations particulières dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, pour en avoir eu transmission dès avant ce jour.

Précision étant ici faite que suivant arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2019 il a été déclaré d'utilité publique le projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne, au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et de cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation; Cet arrêté préfectoral a été affiché en Mairie du 28 août 2019 au 28 septembre 2019 inclus ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage en date du 15 octobre 2019 établi par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à cet affichage et les délais de recours étant à ce jour forclus.

Une copie de l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2019 et de l'attestation de la Mairie en date du 15 octobre 2019 est demeurée annexée aux présentes.

Précision étant ici faite que cette déclaration d'utilité publique a été précédée d'un arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe en date du 04 janvier 2019, dont une copie est demeurée annexée aux présentes et que l'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe s'est déroulée du 04 février au 11 mars 2019 inclus.

Suivant ordonnance rendue par le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE en date du 25 novembre 2019, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, une partie des biens objets des présentes ont été expropriés au profit de l'EPFIF. Etant précisé que ladite ordonnance d'expropriation ayant éteint par elle-même, à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur les biens et droits immobiliers expropriés, ils se trouvent libres et affranchis de toutes servitudes.

Ladite ordonnance n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le greffier de la Cour de Cassation en date 26 août 2020 et réceptionné le 31 août 2020 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Cette ordonnance d'expropriation a fait l'objet :

-d'un acte de dépôt partiel reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE, 18 décembre 2020, pour une partie des biens objets de ladite ordonnance d'expropriation, ledit acte publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 22 décembre 2020, volume 2020P, numéro 9375.

-et d'un acte dépôt de partiel reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE, 14 janvier 2021, pour l'autre partie des biens objets de ladite ordonnance d'expropriation, ledit acte publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747.

**OBJECTIFS DES PARTIES**

L'**ACQUEREUR** a souhaité voir se développer, sur l'unité foncière composée des parcelles propriété de l'EPFIF en deux macro-lots 1 et 2, les projets immobiliers comprenant :

- Pour le macro-lot 1 : 193 logements correspondant à environ 13 616 m<sup>2</sup> de SDP, non objet des présentes
- Pour le macro-lot 2 : 276 logements correspondant à environ 18 900 m<sup>2</sup> de SDP, objet des présentes

Dans cette perspective, la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE a mis en place une consultation en deux tours en vue de sélectionner un ou des opérateur(s) disposé(s) à se rendre acquéreur(s) des unités foncières en vue d'y développer des projets de construction compatibles avec la programmation susvisée, en conformité avec les critères du **Cahier des charges et règlement de consultation en date du 25 avril 2023, de son additif numéro 1 en date 08 août 2023 et de son additif numéro 2 en date du octobre 2023, communiqués aux candidats.**

La sélection des opérateurs a eu lieu en deux phases : désignation par la Commission dont la réunion a eu lieu le 05 juillet 2023 aux termes de laquelle quatre candidats ont été sélectionnés pour remettre une offre au plus tard le 26 octobre 2023 pour la réalisation du macro-lot 1 et quatre autres candidats pour le macro-lot 2 dans les mêmes conditions.

Une copie de ce Cahier des charges et du règlement de consultation et de ses additifs est demeurée annexée aux présentes.

A l'issue de cette consultation, la commission en date du [ ] a désigné l'opérateur VERRECCHIA pour les biens objets des présentes pour la réalisation de 276 logements correspondant à 18900 m<sup>2</sup> de SDP conformément à son offre en date du

L'**ACQUEREUR** envisage l'acquisition des **BIENS** objets des présentes en vue de les céder à l'opérateur retenu, tels que décrit ci-dessus.

Les présentes sont conclues sous la seule condition suspensive d'obtention d'une déclaration préalable de division par le **VENDEUR**, d'obtention par l'opérateur retenu d'un permis de démolir et d'un permis de construire dont l'un précède d'une déclaration préalable de division, purgés de tous recours.

Les biens objets des présentes sont cédés en l'état et non démolis.

L'opérateur de l'**ACQUEREUR** supportera notamment les éventuels surcoûts de dépollution, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans qu'il ne puisse jamais en être inquiété.

Les Parties conviennent expressément que les Présentes ne pourront être cédées au sens de l'article 1216 du Code civil.

**CONTEXTE DE L'OPERATION**

L'EPFIF est propriétaire de la plus grande partie des parcelles assiette de la consultation susrelatée, la Commune étant propriétaire du reste des parcelles.

Commenté [LB1]: IL ne me semble avoir la clause LOGO EPFIF

L'ensemble des dites parcelles sont destinées à devenir la propriété de la Ville pour ensuite être cédées à chacun des Opérateurs choisis, lauréats du Macro-Lot 1 et du Macro-Lot 2 préalablement à la réitération des présentes.

Préalablement à la cession à la Ville des parcelles propriété de l'EPFIF et constituant les biens objets des présentes, l'EPFIF divisera son unité foncière pour en céder une partie à un bailleur social.

Il est ici précisé que tout au long du Boulevard Gallieni, est identifié au Plan Local d'Urbanisme, un emplacement réservé destiné à l'élargissement dudit Boulevard.

Cet emplacement réservé devra être rétrocédé moyennant une valeur symbolique déterminée par les Domaines à la Collectivité, après démolition des parties de construction débordant actuellement sur ledit emplacement en vertu du permis de démolir que l'opérateur désigné aura obtenu.

#### DOSSIER D'INFORMATION

Dans le cadre de cette consultation, il a été tenu à la disposition des candidats acquéreurs un dossier regroupant les principales informations relatives aux Biens afin de leur permettre de les analyser, de réaliser leurs propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, fiscale et administrative desdits Biens et la portée des obligations mises à leur charge dans le cadre de la consultation.

L'opérateur désigné par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE devra avoir procédé, dans le cadre de sa réponse à une étude du Bien sur le plan juridique, sur le plan administratif et technique et ne pourra exiger des parties aux présentes aucune investigation supplémentaire.

En conséquence, l'opérateur ne pourra prétendre à aucune information supplémentaire, ni exiger aucune vérification ou investigation, ni demander aucun document supplémentaire, et ce à compter de la régularisation de la promesse avec l'**ACQUEREUR** laquelle intervient un instant de raison après les présentes.

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédées à la signature de la présente Promesse ont été menées de bonne foi.

Les Parties déclarent :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- qu'à leur connaissance, les informations qu'il contient sont exactes,

L'**ACQUEREUR** déclare avoir répondu de bonne foi aux questions des opérateurs dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession notamment celle fournie par le VENDEUR,,

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Aux termes de la promesse de vente conclue un instant de raison après les présentes, l'opérateur choisi devra déclarer :



(i) ne manquer d'aucune information dont l'importance était déterminante de sa volonté de contracter, eu égard aux caractéristiques des Immeubles et à son projet,

(ii) et se satisfaire des informations qui lui ont été communiquées par la Commune.

Les Parties conviennent que le dossier d'information sera complété pendant la Période Intermédiaire de tous les éléments et informations dont le fait générateur est postérieur à la date de ce jour et dont l'actualisation sera portée à la connaissance de l'opérateur.

Toutefois, compte tenu des déclarations qui précèdent, les Parties conviennent que tout évènement affectant sur le plan juridique, locatif, fiscal, administratif, technique et environnemental, l'Immeuble quelle que soit sa nature ou son importance, pouvant intervenir pendant la Période Intermédiaire ne saurait remettre en cause les conditions stipulées aux termes de la présente Convention, sauf l'effet de l'Article « Sinistre pendant la durée de validité des présentes ».

En outre, concernant la réalisation de la Vente, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*"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."*

#### **ENSEMBLE CONTRACTUEL**

La Promesse de vente objet des présentes intervient dans le cadre de la réalisation des objectifs poursuivis par les parties aux présentes et fait suite au choix de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE de désigner VERRECCHIA en tant qu'opérateur par courrier en date du 08 janvier 2024 pour les biens objets des présentes au terme de la consultation ci-dessus évoquée.

A ce titre, il est rappelé que l'opérateur a été désigné au regard des engagements qu'il a souscrit pour la réalisation de son opération.

**Un document relatant les engagements du lauréat est demeuré annexé aux présentes.**

En conséquence, la Promesse objet des présentes, et la Vente qui en sera la réalisation, ainsi que la promesse de vente régularisée un instant de raison après les présentes entre l'**ACQUEREUR** et l'opérateur désigné par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date 08 janvier 2024 ainsi que la vente constatant sa réalisation, ont lieu sous les charges et conditions expressément stipulées aux termes des présentes et sous celles résultant de l'Engagement du lauréat et de ses annexes, qui auront valeur contractuelle entre les Parties au même titre que les présentes, avec lesquelles ils forment un tout indissociable.

Il est précisé que la promesse régularisée par l'**ACQUEREUR** au profit du lauréat désigné ne pourra déroger aux dispositions desdits Engagements du lauréat et de ses annexes qu'en vertu d'une stipulation expresse.

En outre, pour l'interprétation de leurs accords, les Parties entendent également se référer en tant que de besoin aux dispositions du Cahier des charges portant règlement de consultation, qui conserveront une valeur supplétive par rapport aux stipulations de la Promesse et aux dispositions des Engagements du lauréat.

En conséquence de ce qui vient d'être dit ci-dessus, la présente promesse de vente est assortie de diverses conditions spécifiques et conditions suspensives déterminantes de l'engagement de chacune des Parties, lesquelles devront impérativement être reprises dans les promesses de vente par l'**ACQUEREUR**.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La **Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE** acquiert la pleine propriété des biens objets des présentes.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les personnes morales qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces personnes morales n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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.

### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment l'**ACQUEREUR**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le **VENDEUR** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

### **OBJET DU CONTRAT** **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le **VENDEUR** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **VENDEUR** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

### **TERMINOLOGIE**

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**VENDEUR**" et l' "**ACQUEREUR**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS** et le ou les **ACQUEREURS**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente.

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **Immeuble article un**

#### **DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 171 Boulevard Gallieni,

Un immeuble de rapport et boxes

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	101	171 Bd Gallieni	00 ha 11 a 14ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article deux**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 167 Boulevard Gallieni,  
Un immeuble de rapport

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	105	167 BD GALLIENI	00 ha 03a 65ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article trois**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 20 Rue du Fond de la Noue,

Une maison construite en briques composée :  
- d'un rez-de-chaussée comprenant deux pièces,  
- d'un premier étage comprenant deux pièces,  
couverte en tuiles.  
Hangar couvert en carton bitumé à l'ouest.  
Cour avec pompe.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 73 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 108 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

**Commenté [LB2]:** Division en cours de vérification entre les architectes des opérateurs et le géomètre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	108 p	20 rue du Fond de la Noue	00 ha 00 a 73 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 108 est d'une contenance totale de 76,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article quatre**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 161 Boulevard Gallieni,

Une maison d'habitation

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 34 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 109 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Commenté [LB3]: id

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	109 p	161 BD GALLIENI	00 ha 00 a 34 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 109 est d'une contenance totale de 426,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article cinq**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 183, 185 Boulevard Gallieni,

Un immeuble élevé sur sous-sol à usage de cave et local chaufferie, d'un rez-de-chaussée, deux étages et grenier.

Garage et jardin autour.

Précision étant ici faite que le bâtiment comprend un local commercial au rez-de-chaussée, un appartement au 1er étage, un appartement au 2ème étage et deux caves au sous-sol

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit littéralement rapporté :

**« TRAVAUX - ABSENCE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Aux termes de l'acte de vente par Madame MONTES au profit de la société YMO, ci-après visé en l'origine de propriété il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Observation faite qu'aux termes d'un acte reçu par Maître KLEPPING, Notaire associé à PUTEAUX le 06 février 1995 contenant vente par Madame MONTES au profit de la société YMO, Madame MONTES a déclaré que par suite de travaux réalisés par ses soins, le grenier de l'immeuble avait été aménagé en un local

de trois pièces, salle d'eau et water-closets et qu'il avait été créé un local à usage de garage. »

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune autorisation administrative n'a été délivrée pour ces travaux précisant toutefois que son achèvement a eu lieu avant 1995 ainsi qu'en atteste l'acte authentique en date du 06 février 1995 susvisé.

En outre, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir créé d'événement pouvant interrompre la prescription ou en avoir subi tel qu'un procès-verbal constatant l'infraction.

Le **VENDEUR** atteste que ces travaux ont été achevés depuis plus dix ans, puisqu'il a acquis le **BIEN** en l'état le 31 juillet 1997. »

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et connaître les effets et conséquences d'absence d'autorisation notamment eu égard aux sanctions fiscales, pénales, civiles et administratives.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 362 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 177 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023.

Commenté [LB4]: id

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	177p	183 Bd Gallieni	00 ha 03a 62ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 177 est d'une contenance totale de 630,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Immeuble article six

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 47 Rue Edouard Manet,

Une maison d'habitation comprenant :

Un rez-de-chaussée composé d'une salle d'eau et de toilettes, d'un premier étage composé d'une salle de séjour et d'une cuisine et d'un second étage composé de deux chambres.

Au-dessus : combles non aménagés

Jardin

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit littéralement rapporté :  
 "Observation étant ici faite que le Vendeur déclare que dans le titre acquisitif de propriété antérieur, reçu par Maître LEFEBVRE, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1965, il était mentionné que la maison comportait un seul étage.

Le Vendeur précise :

-Qu'il n'a pas effectué de travaux dans les biens et qu'il n'y a pas eu création d'un étage, depuis 1965

-Que c'est l'identification du bien reprise dans les différents titres de propriété qui a été sensiblement modifiée au fil des années.

Ainsi, le rez-de-chaussée ci-dessus visé est un rez-de-jardin qui n'était pas indiqué dans le titre de 1965 susvisé.

Le premier étage susvisé correspond au rez-de-chaussée désigné dans le titre de propriété de 1965.

Le second étage susvisé correspond au premier étage décrit dans le titre de propriété de 1965

Aussi, le Vendeur déclare que la désignation actuelle du bien est la suivante :

Une maison d'habitation comprenant :

-Un rez-de-jardin comprenant : buanderie, bureau, salle d'eau, dressing et toilettes

-Un rez-de-chaussée comprenant : entrée, séjour et cuisine

-Un premier étage comprenant : dégagement, deux chambres

-Au-dessus : combles aménagés

-Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	196	rue Edouard Manet	00 ha 02 a 25 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Immeuble article sept**

##### **DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 49 Rue Edouard Manet,

Une maison élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée composé de trois pièces principales, cuisine

Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	199	49 rue Edouard Manet	00 ha 02 a 31 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Immeuble article huit**

##### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 24 Rue du Fond de la Noue.

Ledit ensemble immobilier comprenant un bâtiment principal (bâtiment B) élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée auquel on accède par un perron devant et un perron derrière, divisé en hall d'entrée, couloir et water-closets, avec un appartement à gauche et deux appartements à droite.

Et d'un premier étage divisé en quatre appartements et water-closets sur le palier.

Grenier perdu au-dessus couvert en tuiles.

Cour devant avec garage à gauche contre la propriété voisine et ouvrant sur la rue (bâtiment A).

Cour derrière.  
L'immeuble possède une évacuation tout à l'égout.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	205	24 rue du Fond de la Noue	00 ha 04 a 26 ca

Observation étant ici faite que le Bien est actuellement en copropriété laquelle sera annulée par le Vendeur préalablement à la réitération des présentes, l'ensemble des lots étant réunis entre les mains du vendeur, de telle sorte que la vente portera sur un terrain sur lequel est édifié l'immeuble sus désigné.

A titre purement informatif les lots propriété du VENDEUR sont les suivants :

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

**Lot numéro un (1)**

Le bâtiment A consistant en un garage ouvrant sur la rue et situé à gauche dans la première cour contre la propriété voisine.  
D'une superficie de vingt-huit mètres carrés.  
Et les cent quatorze millièmes (114 /1000 èmes) des parties communes générales.

Le **VENDEUR** déclare que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la désignation du bien est la suivante : un local à usage commercial.

Lesdits travaux autorisés aux termes d'un arrêté de permis de construire numéro 12437-92 et d'une déclaration d'achèvement des travaux déposés à la mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, le 5 août 1967.

**Lot numéro deux (2)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 2 et d'une superficie de cinq mètres carrés quatre-vingt centièmes  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 3 et d'une superficie de huit mètres carrés vingt centièmes  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 4 et d'une superficie de trois mètres carrés soixante centièmes  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 5 et d'une superficie de huit mètres carrés quarante centièmes  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro six (6)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 et d'une superficie de huit mètres carrés quatre-vingt centièmes  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 7 et d'une superficie de six mètres carrés trente centièmes



Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 et d'une superficie de huit mètres carrés dix centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 9 et d'une superficie de vingt sept mètres carrés

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10)**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 10 et d'une superficie de quatre mètres carrés quatre-vingt-dix centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11)**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, deuxième porte à droite dans le couloir d'entrée, un appartement sur cour divisé en salle à manger; dégagement, cuisine et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-six mètres carrés vingt centièmes

Et les cent six millièmes (106 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12)**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, à gauche dans le couloir d'entrée, un appartement divisé en entrée, salle à manger, cuisine et chambre sur rue, deux chambres et salle d'eau sur cour, dégagement

Le tout d'une superficie de quarante neuf mètres carrés trente centièmes

Et les deux cents millièmes (200 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13)**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, première porte à droite dans le couloir d'entrée, un appartement divisé en salle à manger; dégagement, cuisine et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés soixante centièmes

Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14)**

Dans le bâtiment B, au premier étage, première porte à gauche sur le palier, un appartement sur cour divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-six mètres carrés soixante-dix centièmes

Et les cent dix millièmes (110 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quinze (15)**

Dans le bâtiment B, au premier étage, première porte à droite sur le palier, un appartement sur cour divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés

Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16)**

Dans le bâtiment B, au premier étage, deuxième porte à droite sur le palier, un appartement sur rue divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre  
Le tout d'une superficie de vingt-deux mètres carrés quatre-vingt centièmes

Et les quatre-vingt-quatorze millièmes (94 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17)**

Dans le bâtiment B, au premier étage, deuxième porte à gauche sur le palier, un appartement sur rue divisé en entrée, cuisine, salle à manger, dégagement et deux chambres

Le tout d'une superficie de vingt-neuf mètres carrés trente centièmes

Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Plans des lots**

La présente promesse portant sur l'intégralité des lots de la copropriété et de l'ensemble des parties communes, par suite les plans ne sont pas annexés aux présentes.

**Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 26 M<sup>2</sup> pour le lot numéro ONZE (11)
- 49 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DOUZE (12)
- 24 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TREIZE (13)
- 26 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATORZE (14)
- 25 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUINZE (15)
- 22 M<sup>2</sup> pour le lot numéro SEIZE (16)
- 29 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DIX-SEPT (17)

Commenté [LB5]: Inutile je pense

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHASLOT notaire à SAINT-DENIS le 18 décembre 1964 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 9 janvier 1965, volume 5914, numéro 5.

**Immeuble article neuf**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 165 Boulevard Gallieni,  
Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	206	165 BD GALLIENI	00 ha 11 a 09ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article dix**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 43 Rue Edouard Manet,  
Une maison d'habitation  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	207	43 rue Edouard Manet	00 ha 02 a 24 ca
L	275	rue Edouard Manet	00 ha 00 a 20 ca
L	280	rue Edouard Manet	00 ha 02 a 69 ca
L	284	43 rue Edouard Manet	00 ha 03 a 99 ca

Total surface : 00 ha 09 a 12 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article onze**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 179 Boulevard Gallieni,  
Une maison d'habitation  
La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 261 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 212 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	212	179 BD GALLIENI	00 ha 02 a 61ca
	p		

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 212 est d'une contenance totale de 447,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Commenté [LB6]: id

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article douze**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 43 Rue Edouard Manet et 173 Boulevard Gallieni,

Un terrain sur lequel sont édifiés vingt-sept box à usage de parking .

***Précision étant ici faite que les constructions édifiées sur ce terrain devront être démolies préalablement à la régularisation de l'acte authentique constatant les présentes de sorte que ledit bien consistera en un terrain à bâtir.***

La présente promesse portant sur la parcelle cadastrée section L numéro 428, ci-dessous visée, et sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface de 520 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 210 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	210	173 Bd Gallieni	00 ha 05 a 20 ca
	p		
L	428	rue Edouard Manet	00 ha 01 a 25 ca

Total surface : 00 ha 06 a 45ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 210 est d'une contenance totale de 607,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article treize**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 39 Rue Edouard Manet,

Une propriété comprenant :

Un pavillon à usage d'habitation élevé sur terre-plein :

-d'un rez-de-chaussée divisé en : une grande pièce à usage de séjour, chambre, cuisine, water-closet, garage.

-d'un étage divisé en salle de séjour, trois chambres, salle de bains et water-closet.

Terrain

**Commenté [LB7]:** Pourquoi , N'est ce pas un groupement de commande entre l'opérateur et 3F pour la démolition des constructions à cheval sur les deux unités foncières ?

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	211	39 Rue Edouard Manet	00 ha 03 a 13 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article quatorze**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 37 Rue Edouard Manet,

Une maison d'habitation  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	242	37 rue Edouard Manet	00 ha 06 a 63 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article quinze**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 181 Boulevard Gallieni,

Un immeuble à usage commercial

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface de 372 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 243 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	243	181 Boulevard Gallieni	00 ha 03a 72ca
	p		

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 243 est d'une contenance totale d'environ 616,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article seize**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 35 Rue Edouard Manet,

**Commenté [LB8]:** Démolition à prévoir entre l'opérateur et 3F : avez-vous la promesse signée avec 3F ?

**Commenté [LB9]:** id

Un pavillon à usage d'habitation, élevé sur sous-sol total, composé :

- d'un sous-sol comprenant : garage, cuisine d'été, cave
  - d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, salle à manger, séjour avec cheminée, une chambre, cuisine équipée, water-closets
  - d'un étage comprenant une grande chambre avec salle de bains équipée
- Couvert en tuiles  
Jardin devant et derrière

Etant ici observé qu'il résulte des énonciation du titre antérieur en date du 13 septembre 2002, ce qui suit :

*"par suite de travaux d'aménagement effectués par le précédent propriétaire, le premier niveau est constitué de :*

*-une grande chambre, salle de bains équipée, seconde chambre, salle de bains, placards."*

*En outre dans l'acte du 16 juin 2015, le vendeur a déclaré que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire avant son acquisition, la désignation du bien actuelle est la suivante :*

*-sous-sol comprenant : cuisine d'été, réserve, cave*

*-rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée, 2 chambres, cuisine équipée, water-closets*

*-premier étage : 2 chambres, 2 salles de bains, placards*

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	266	35 rue Edouard Manet	00 ha 01 a 55 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article dix-sept**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 35 bis rue Edouard Manet,

Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	267	35 bis rue Edouard Manet	00 ha 04 a 81 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Immeuble article dix-huit**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 26 rue du Fond de la Noue

Un pavillon d'habitation élevé sur rez-de-chaussée, comprenant : un garage, une entrée, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains avec water-closets.

Derrière ce pavillon, un local à usage de dépôt.

Jardin

Au fonds du jardin petit bâtiment d'un simple rez-de-chaussée d'une pièce

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	270	26 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 66 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **Immeuble article dix-neuf**

#### **DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 26 Rue du Fond de la Noue,

Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol total, d'un rez-de-chaussée, avec étage mansardé, comprenant :

-au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, water-closet

-à l'étage : trois chambres mansardées

Au-dessous un garage sur rue

Jardin avec buanderie et au fond du petit bâtiment sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée d'une pièce

Il résulte des énonciations du titre du précédent propriétaire ce qui suit littéralement rapporté :

*"Etant ici précisé que par suite de travaux effectués par le VENDEUR la désignation du petit bâtiment situé au fond du jardin est la suivante : une maison individuelle comprenant une entrée, séjour-cuisine, salle de bains avec water-closets, à l'étage deux chambres.*

*Les travaux de création de la salle de bains avec water-closets ont fait l'objet d'une déclaration de travaux délivrée par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 17 janvier 1998 sous le numéro DT 092.078.976087, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.*

*Par ailleurs, les VENDEURS déclarent sous leur responsabilité que dans l'acte reçu par Maître MONTOURCY, Notaire associé à SAINT-DENIS, le 14 janvier 1998, visé ci-après au paragraphe effet relatif, le sous-sol du pavillon principal sur rue a été omis dans la désignation alors que ce sous-sol existait déjà et que l'étage de la maison située au fond du jardin a également été omis alors qu'il existait également, cet étage figurant sur le plan de la maison annexé par les vendeurs à l'arrêté de déclaration de travaux ci-dessus visé et ci-annexé, cette maison ne comportant pas en outre de sous-sol.*

*L'arrêté délivré le 17 janvier 1998 par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, du chef des précédents propriétaires est demeuré ci-annexé (...)*

*Par ailleurs, le Vendeur a fait réaliser des travaux d'extension du pavillon principal pour lesquels il a déposé trois déclarations préalables qui ont fait l'objet d'attestations de non opposition à conformité des travaux, délivrés par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, ci-après visées et annexées en seconde partie de l'acte, au paragraphe "autorisations administratives"*

*Le Vendeur déclare que la désignation actuelle du bien est donc la suivante :*

*Une maison individuelle comprenant une entrée, séjour-cuisine donnant accès à une grande terrasse surplombant le jardin, salle de bains avec water-closets, à l'étage deux chambres et un grand dégagement à usage de pièce à vivre*

*Sur rue, un garage et sous-sol*

*Jardin avec une buanderie et au fond une maisonnette élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage de 3 pièces.*

*Atelier comprenant un bureau, un atelier, une kitchenette et water-closets"*

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	271	26 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 24 ca

Précision étant ici faite que ce bien a fait l'objet, savoir :

-d'une déclaration préalable n° DP 092 078 09 E 0517 pour l'extension du pavillon principal et transformation d'un appentis en atelier avec toit terrasse non accessible.

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une contestation pour non-conformité, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 26 janvier 2012

-d'une déclaration préalable n° DP 092 078 08 E502 pour travaux d'extension du garage, de modification de clôture et de pose de garde-corps sur le terrain sis 26 rue du Fond de la Noue.

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une contestation pour non-conformité, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 26 janvier 2012

-d'une déclaration préalable n° DP 092 078 11 E 636 pour création d'une terrasse sur le toit terrasse, la pose d'un escalier, d'un garde de corps et d'un pare-vue sur la maison sise 26 rue du Fond de la Noue

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une contestation pour non-conformité, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 26 janvier 2012

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Immeuble article vingt

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 177 Boulevard Gallieni,

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol composée : d'un rez-de-chaussée comprenant un séjour, une cuisine, salle de bains avec WC, une chambre et une terrasse.

Garage

Observation étant ici faite que par suite de travaux effectués par un précédent propriétaire, il y a plus de dix ans, la désignation actuelle des biens est la suivante :

Une maison élevée sur sous-sol, composée :

-au sous-sol : un dégagement, une chambre, une salle de jeux et une cave

-au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, une salle de bains avec WC, une terrasse

-un garage

En outre par suite de travaux d'embellissements intérieurs et extérieurs, effectués par le précédent propriétaire, la désignation du bien est la suivante :

-au rez-de-jardin : un dégagement, une chambre, une chambre avec dressing et une cave

-au rez-de-chaussée : séjour / salle à manger, cuisine, une salle de bains avec wc, une chambre parentale et une terrasse  
le tout d'une surface utile de l'ordre de 140 m<sup>2</sup>

-un garage avec accès direct sur le boulevard et un jardin avec appentis  
-combles aménageables



La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface de 134 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 279 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023 figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	279 p	177 BD GALLIENI	00 ha 01 a 34ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 279 est d'une contenance totale d'environ 322,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Immeuble article vingt-et-un

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 169 Boulevard Gallieni,

Un ensemble immobilier comprenant :

- Un pavillon à usage R + 1 (avec cave) : 2 X 40m<sup>2</sup> environ
- Un local carrelé de 40m<sup>2</sup> environ
- Un atelier R+ 1; 2 x 115m<sup>2</sup> environ
- Un local de 23m<sup>2</sup> environ.

Une cour et cour couverte de 228m<sup>2</sup> environ

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	281	169 Boulevard Gallieni	00 ha 04a 85ca

Le **VENDEUR** déclare que la désignation actuelle de cet ensemble immobilier est la suivante :

\*Une maison comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, salon, salle de bains, w-c,
- A l'étage : deux chambres, salle de douches, w-c,
- Cave

\*Un studio comprenant : grande pièce avec cuisine, salle de bains, w-c,

\*Un studio comprenant : pièce, kitchenette, salle de bains, w-c,

\*Un loft comprenant : trois chambres, séjour, cuisine, salle de bains, w-c,

\*Un atelier,

\*Un bâtiment à usage de stockage,

\* Deux autres pièces indépendantes jouxtant le loft.

**Commenté [LB10]:** Id pour la division et pour les travaux démol opérateur/3F

Le **VENDEUR** déclare que le précédent propriétaire a procédé à un changement de destination partielle desdits **BIENS** en habitation et a déposé en Mairie une demande de permis de construire pour ce changement de destination conformément au courrier de la Mairie en date du 24 avril 2001.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être en possession de la demande de permis de construire avec accusé réception de la Mairie, ni de l'arrêté de permis de construire, ni de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux ni du certificat de non-contestation de la conformité des travaux et que la Mairie n'a pas été en mesure de lui produire ces documents.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et connaître les effets et conséquences d'absence d'autorisation notamment eu égard aux sanctions fiscales, pénales, civiles et administratives.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Immeuble article vingt-deux**

##### **DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 30 Rue du Fond de la Noue, 169 Boulevard Gallieni et rue Edouard Manet,

Un ensemble à usage professionnel et commercial, comprenant :

- un bâtiment de maçonnerie couvert en fibro ciment ondulé d'une surface de 89 m<sup>2</sup> environ,
  - un petit atelier de briques et couvert en fibro ciment ondulé d'une surface de 17m<sup>2</sup>,
  - un magasin construit en briques et béton armé et couvert en tôles ondulées d'une surface de 150 m<sup>2</sup> environ
- Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	282	30 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 57 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Immeuble article vingt-trois**

##### **DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 175 Boulevard Gallieni,

Une maison d'habitation composée de : une entrée, une cuisine, quatre pièces, un coin toilette.

Un apprentis.

Grand terrain sur le devant

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'agrandissement effectués par le précédent propriétaire, la désignation actuelle du bien est la suivante :

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol partiel, comprenant :

-Un rez-de-chaussée composé de : une entrée, séjour, cuisine, wc, garage attenant.

-A l'étage : quatre chambres, salle de bains, buanderie,

-Grenier aménagé

Remise et abris de jardin

Terrain sur le devant

Précision étant ici faite que ce bien a fait l'objet, savoir,

-d'un permis de construire n° PC 92 078 03 E 225 délivré par le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 23 mars 2004 concernant l'extension de la maison individuelle

-d'un permis de construire modificatif n° PC 92 078 03 E 225-1 délivré par le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 31 décembre 2004 concernant la transformation d'une partie du pavillon en garage et modification de la hauteur (de 7,5 à 8 m)

L'arrêté de permis de construire et son modificatif ont fait l'objet d'une déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux le 17 juin 2009, précisant que les travaux ont été achevés à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Par mail en date du 13 décembre 2018, la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE a indiqué que la conformité n'a pas été contestée par la Ville.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 103 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 283 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Commenté [LB11]: Id pour la division et pour les travaux démol opérateur/3F

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	283 p	175 BD GALLIENI	00 ha 01 a 03ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 283 est d'une contenance totale de 258,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Immeuble article vingt-quatre

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni,

Une maison à usage d'habitation sur sous-sol comprenant :

Un rez-de-chaussée composé de salle à manger, cuisine, chambre à coucher, cabinet de toilette, salon et water-closet

Un premier étage composé de quatre chambres et une cuisine

Un second étage

Grenier et deux mansardes,

Une dépendance

Jardin

Observation étant ici faite que le Vendeur déclare que par suite de travaux effectués du chef d'un précédent propriétaire, la désignation actuelle du bien est la suivante :

Une maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-jardin : une grande cave et réserve, une pièce à usage de bureaux avec sanitaire et buanderie disposant d'un accès indépendant par le jardin et une remise avec véranda attenante

Au rez-de-chaussée : un appartement comprenant séjour et chambre disposant chacun d'une cheminée, salle d'eau, WC et cuisine, puis un autre appartement de type studio

Au 1er étage : deux appartements de type studio avec kitchenette et salle d'eau /WC

Au 2ème étage sous combles : un appartement de type studio avec coin cuisine, chambre avec velux et salle d'eau avec velux

Une dépendance

Jardin

Le Vendeur déclare ne pas être en possession du dossier relatif aux travaux ni aux autorisations éventuellement demandées et avoir acquis les biens en l'état

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et connaître les effets et conséquences d'absence d'autorisation notamment eu égard aux sanctions fiscales, pénales, civiles et administratives.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 206 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 297 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Commenté [LB12]: id

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	297 p	163 rue du Fond de la Noue	00 ha 02 a 06ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 297 est d'une contenance totale de 337,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

#### Immeuble article vingt-cinq

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la Noue,

Un terrain sur lequel est édifiée une maison d'habitation sur sous-sol total à usage de garage comprenant :

-un rez-de-chaussée surélevé composé d'un séjour / salle à manger, cuisine ouverte, chambre, salle d'eau avec water-closets

-un premier étage composé d'un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle d'eau avec water-closets

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 280 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Commenté [LB13]: id

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	298	22 rue du Fond de la Noue	00 ha 02 a 80 ca
	p		

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 298 est d'une contenance totale de 286,00 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Précision étant ici faite que cette maison a été édifée en vertu, savoir :

- d'un permis de construire n° PC 092 078 10 E 337, délivré le 28 janvier 2011 par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE
- d'un permis de construire modificatif n° PC 092 078 10 E 337-2, délivré le 08 août 2012 par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE
- d'un procès-verbal de réception des travaux en date du 12 juin 2012
- d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en date du 16 janvier 2013

Toutefois, à la suite de la visite de récolement effectuée sur le terrain le 03 mai 2013, un procès-verbal d'infraction à la législation du code de l'urbanisme a été établi par Madame Daisy MARTIN-GUIGNARD, agent verbalisateur assermentée, le même jour et a constaté la non-conformité au permis de construire et à son modificatif des travaux réalisés.

Par courrier en date du 16 mai 2013, le Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE a mis en demeure le précédent propriétaire de réaliser les travaux nécessaires afin de rendre les constructions conformes aux permis de construire qui lui ont été délivrés.

Ce courrier a été suivi d'un courrier du 4 juin 2013 aux termes duquel le Maire de la commune a invité le précédent propriétaire à présenter ses observations écrites et a fait savoir que le constructeur a formulé ses observations par courrier en date du 28 mai 2013, reçu en Mairie le 30 mai 2013.

Le Maire de la Commune a alors transmis le dossier au Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE qui en a accusé réception par courrier en date du 2 juillet 2013 en y indiquant avoir « *confié (...) au commissariat de police de VILLENEUVE LA GARENNE la mission de diligenter une enquête préliminaire sur les faits révélés.* »

Le précédent propriétaire, constructeur de la maison, a déclaré aux termes de l'acte de vente être sans nouvelle de ce dossier, depuis, et, en tout état de cause, ne pas être en mesure de produire de certificat de conformité pour les autorisations d'urbanisme susvisées.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé que le procès-verbal d'infraction susvisé a interrompu le délai de l'infraction pénale.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été parfaitement informé et éclairé sur les conséquences, les effets et les risques de l'absence de certificat de conformité pour les travaux ci-dessus visés et de la contestation de ladite conformité, et vouloir prendre le **BIEN** en l'état sans recours contre le **VENDEUR** ni le notaire soussigné, déclarant expressément vouloir faire son affaire personnelle de la situation juridique du **BIEN** lequel est voué à être démoli.

**Immeuble article vingt-six**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 45 Rue Edouard Manet,  
Des boxes

***Précision étant ici faite que les constructions édifiées sur ce terrain devront être démolies préalablement à la régularisation de l'acte authentique constatant les présentes de sorte que ledit bien consistera en un terrain à bâtir.***

Commenté [LB14]: Pourquoi

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	427	45 rue Edouard Manet	00 ha 03 a 10 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**ABSENCE DE MEUBLES**

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

**USAGE DU BIEN**

Les divers articles objets des présentes sont à usage d'habitation, de commerces, professionnel et de box.

Conformément à l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation l'affectation du BIEN sera celle(s) telles qu'autorisées dans le permis de construire qui sera délivré à l'opérateur choisi par l'**ACQUEREUR**.

**DESTINATION**

Au sens des dispositions du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUEREUR** que :

- les Biens ont une destination d'habitation, commerces et activités de service, autres activités de secteur secondaire ou tertiaire
- qu'il n'a, personnellement réalisé aucun travaux de construction et/ou de rénovation ayant conduit au changement de destination des Biens depuis qu'il est propriétaire,
- qu'à sa connaissance, aucun permis de construire susceptible de modifier la destination sur ce Bien n'a été délivré depuis la construction et/ou la rénovation dudit Bien,
- qu'il n'a, par ailleurs, reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture, remettant en cause la destination actuelle des Biens et fondée sur un défaut d'autorisation.

Le **VENDEUR** précise cependant en ce qui concerne l'article 22 ci-après désigné, qu'il résulte de son titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

« Le Vendeur déclare à l'Acquéreur :

*-que le Bien a une destination d'entrepôt, de bureaux ou de commerce au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme, pour les avoir acquis alors qu'ils étaient déjà affectés à cet usage*

*-qu'aucun permis de construire susceptible de modifier la destination du Bien n'a été délivré depuis la construction et / ou la rénovation du Bien.*

*Etant ici observé que le Vendeur déclare :*

*-que le bien objet des présentes est affecté à cet usage et cette destination, en dépit des mentions figurant à l'état hypothécaire et précisant que le bien est à usage d'habitation*

*-qu'il a acquis le bien en l'état qui était un entrepôt sans point d'eau, excluant toute possibilité d'habitation. En outre, il a utilisé personnellement cet entrepôt pour l'exercice de son activité commerciale, depuis son acquisition.*

*-que toutefois il n'a pas retrouvé de trace de permis de construire qui aurait pu être délivré, concernant un éventuel changement d'usage ou de destination du bien, ni de baux conclus et n'a pas obtenu de fiche de révision foncière, le service des impôts n'en délivrant plus.*

*-qu'il a remis à l'acquéreur, dans le cadre du dossier d'information, l'ensemble des pièces en sa possession.*

*En conséquence, il ressort de ces pièces que la situation de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier 1970 n'a pas pu être établie avec certitude. Il convient dès lors de considérer que l'usage par défaut de l'immeuble est un usage d'habitation.*

*Il est donc possible que, lors de la vente, l'occupation de l'immeuble ne soit pas conforme avec sa situation au 1<sup>er</sup> janvier 1970.*

*Dans l'hypothèse où l'occupation de l'immeuble s'avérerait ne pas être conforme avec sa situation au 1<sup>er</sup> janvier 1970, il conviendrait de régulariser la situation de cet immeuble au regard de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.*

*Le notaire rappelle qu'en l'absence d'une telle régularisation, les sanctions encourues seraient d'une part la nullité des accords ou conventions (baux en particulier) conclus en violation de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation, de l'autre la possibilité pour le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, ainsi que les amendes civiles et sanctions pénales prévues respectivement par les articles L651-2 et L651-3 du Code de la construction et de l'habitation.*

*En conséquence, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de l'usage et de la destination des biens immobiliers, notamment au regard de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation et des articles L510-1 et L520-1 et suivants du Code de l'urbanisme.*

**Le vendeur ne donne aucune garantie sur l'usage et la destination des biens, rappelant sa volonté de vendre les biens en l'état.**

**L'acquéreur déclare prendre les biens en l'état et en faire son affaire personnelle, précisant qu'il acquiert le bien dans le cadre de la convention énoncée en l'exposé qui précède, en première partie de cet acte, et que ledit bien est voué à la démolition. »**

L'**ACQUEREUR** aux présentes déclare en être parfaitement informé et faire la présente acquisition en l'état lesdits biens étant voués à être démolis et la future destination du bien sera celle autorisée par le permis de construire conformément au projet de construction énoncé aux termes des présentes.

#### **EFFET RELATIF**

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

##### **- En ce qui concerne l'immeuble article un -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître PAUCHET, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 30 novembre 2023 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 11 décembre 2023 volume 2023P, numéro 20502

##### **- En ce qui concerne l'immeuble article deux -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

##### **- En ce qui concerne l'immeuble article trois -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 23 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 07 août 2019, volume 2019P, numéro 5883

##### **- En ce qui concerne l'immeuble article quatre -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

##### **- En ce qui concerne l'immeuble article cinq -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître NUGERON, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 09 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 1<sup>er</sup> décembre 2021, volume 2021P, numéro 24151

##### **- En ce qui concerne l'immeuble article six -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître NICQUE-ORSINI, notaire à PARIS, le 09 novembre 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 07 décembre 2016, volume 2016P, numéro 7395



**- En ce qui concerne l'immeuble article sept -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747.

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître NUGERON, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 10 novembre 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 27 novembre 2023 volume 2023P, numéro 19691.

**- En ce qui concerne l'immeuble article huit -**

**En ce qui concerne le lot numéro 1**

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMERREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 13 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 octobre 2020, volume 2020P, numéro 6605.

**En ce qui concerne les lots numéros 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 et 17**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**En ce qui concerne les lots 2, 4 et 11**

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître NUGERON, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 28 février 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 2024 volume 2024P, numéro

**En ce qui concerne les lots numéros 6 et 13**

**- En ce qui concerne l'immeuble article neuf -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**- En ce qui concerne l'immeuble article dix -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**- En ce qui concerne l'immeuble article onze -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître NUGERON, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 28 février 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 2024 volume 2024P, numéro

**- En ce qui concerne l'immeuble article douze -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître INREP, notaire à PARIS, le 07 mars 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 27 mars 2018 volume 2018P, numéro 2181

**- En ce qui concerne l'immeuble article treize -**

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMERREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 21 février 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 mars 2020, volume 2020P, numéro 1931.

**- En ce qui concerne l'immeuble article quatorze -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**- En ce qui concerne l'immeuble article quinze -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**- En ce qui concerne l'immeuble article seize -**

Acte de transfert à recevoir par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE, préalablement à l'acte authentique constatant la réitération des présentes et qui sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2

**- En ce qui concerne l'immeuble article dix-sept -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**- En ce qui concerne l'immeuble article dix-huit -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMERREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 29 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 06 juin 2018, volume 2018P, numéro 3824.

**- En ce qui concerne l'immeuble article dix-neuf -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GLINEUR, notaire à PARIS, le 31 mai 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 30 juin 2016 volume 2016P, numéro 3764

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître NICQUE-ORSINI, notaire à PARIS, le 12 avril 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 mai 2016, volume 2016P, numéro 2657.

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt-et-un -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMERREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 1<sup>er</sup> juillet 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 23 juillet 2021, volume 2021P, numéro 14647.

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt-deux -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LE FLOCH, notaire à PARIS, le 21 avril 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 mai 2016 volume 2016P, numéro 2837

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt-trois -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître ARAKELIAN, notaire à PARIS, le 13 février 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 05 mars 2019 volume 2019P, numéro 1635.

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt-quatre -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEVENEUR, notaire à PARIS, le 14 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 30 décembre 2016, volume 2016P, numéro 7956.

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt-cinq -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître CLEVA, notaire à PARIS, le 07 février 2018 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 15 février 2018 volume 2018P, numéro 1282.

**- En ce qui concerne l'immeuble article vingt-six -**

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 14 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1747

**CAHIER DES CHARGES d'EXPROPRIATION**

Le **VENDEUR** déclare que la vente comporte les clauses type approuvées par le décret n°52-216 du 03 février 1955 en application des dispositions des articles L 411-1 et L411-3 du code de l'expropriation.

Le cahier des charges prescrit par les textes intitulés « CAHIER DES CHARGES CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 411-1 et L411-3 DU CODE DE L'EXPROPRIATION – REVENTE SECTEUR EPFIF GALLIENI SUD à VILLENEUVE LA GARENNE » est demeuré annexé aux présentes.

**Commenté [LB15]:** A insérer les clause du cahier des charges notamment sur la condition résolutoire : les opérateur demande une renonciation à celle-ci au jour de la signature pour vendre à leurs accédants.

### CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **VENDEUR** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété à l'**ACQUEREUR** qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.

Le **VENDEUR** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable de l'**ACQUEREUR**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **VENDEUR**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'**ACQUEREUR**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale de l'**ACQUEREUR** et des cas prévus dans le présent contrat.

### DELAI

La **Promesse** est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les trente (30) Jours ouvrés de la réalisation de la dernière des Conditions suspensives, et au plus tard le trente juin deux mille vingt-cinq (30 juin 2025), à seize heures, sauf les cas de prorogation prévus aux présentes.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder le [REDACTED].

En cas de carence du **Promettant** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **Bénéficiaire** de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

### EXECUTION

Le délai ci-dessus fixé pour la durée de la présente **Promesse** n'est pas extinctif des engagements des **Parties** mais constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des **Parties** pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Passé le délai ci-dessus convenu, sans que l'Acte Authentique de Vente n'ai été

régularisé par les **Parties**, toutes les Conditions Suspensives étant par ailleurs levées, la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire rédacteur de l'Acte Authentique de Vente, à l'effet de signer ledit Acte de Vente. Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de huit (8) jours calendaires.

A la date indiquée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte Authentique de Vente avec paiement complet du Prix de Vente et des Frais,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire chez lequel la sommation aura été faite, dans lequel il sera constaté le défaut du Vendeur ou de l'Acquéreur.

**Au cas de défaut du Vendeur, l'Acquéreur pourra à son choix dans le procès-verbal :**

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 nouveau du Code Civil, laquelle est fixée forfaitairement à 10% du prix de Vente sans préjudice d'une obtention de dommages-intérêts compensatoires.
- soit poursuivre judiciairement la résolution de la Vente et réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 nouveau du Code Civil, laquelle est fixée forfaitairement à 10% du prix de Vente sans préjudice d'une obtention de dommages-intérêts compensatoires.

**Au cas de défaut de l'Acquéreur, le Vendeur pourra à son choix, dans le procès-verbal :**

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation et réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 nouveau du Code Civil, laquelle est fixée forfaitairement à 10% du prix de Vente sans préjudice d'une obtention de dommages-intérêts compensatoires.
- soit poursuivre judiciairement la résolution de la Vente et réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 nouveau du Code Civil, laquelle est fixée forfaitairement à 10% du prix de Vente sans préjudice d'une obtention de dommages-intérêts compensatoires.

Il est en outre convenu, dans cette hypothèse de défaut de l'Acquéreur, que ce dernier sera responsable des conséquences de sa défaillance et notamment de ses conséquences fiscales, voulant notamment garantir le Vendeur et tout tiers, d'une mise en recouvrement éventuelle des droits de mutation.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Précision étant ici faite que les présentes sont conclues sous la condition essentielle et déterminante que le **VENDEUR** acquiert la propriété des lots numéros 6 et 13 dépendant de la parcelle cadastrée section L numéro 205 et ce de quelque manière que ce soit (amiable ou expropriation).

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Précision étant ici faite, que les présentes sont conclues sous la condition essentielle et déterminante que le **VENDEUR** soit entré en jouissance de la totalité de biens objets des présentes par le versement de toutes les indemnités d'expropriation ou de leur consignation depuis plus d'un mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Commenté [LB16]: A expliquer

### PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

#### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un prix **TOUTES TAXES COMPRISES** qui sera la résultante de la somme des éléments ci-dessous, conformément aux dispositions de la convention d'intervention foncière visée en l'exposé qui précède :

**1/ Une fraction de prix ferme et définitive** égale à la somme de **CINQ MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLE UN EUROS QUARANTE-HUIT CENTS (5.867.001,48 €)** et correspondant aux BIENS pour lesquels l'EPFIF a déjà réglé le prix d'acquisition ou l'indemnité d'expropriation

Lequel prix correspond au prix d'acquisition des biens objets des présentes par le **VENDEUR** et aux frais d'acquisition hors taxe desdits biens.

**2/ Une fraction de prix déterminable évaluée à NEUF MILLIONS CINQ CENT TRENTE-ET-UN MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS CINQUANTE-DEUX CENTS (9.531.912,52 €) comme étant la résultante, savoir :**

**-a) des montant des indemnités d'expropriation restant à régler, lesdites indemnités devant être déterminées soit amiablement avec les expropriés soit par jugement du juge de l'expropriation.**

**-b) Une fraction de prix variable** correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de la détention ou de la conservation des Biens entre la date d'acquisition des biens et la date de régularisation de l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes, dans les conditions ci-dessous précisées.

Seront intégrées dans le prix les dépenses afférentes :

- aux travaux d'entretien des Biens, savoir : aux dépenses liées à sa libération en cas de survenance d'une occupation sans titre, à l'enlèvement de tous détritres ou objets qui pourraient y être déposés par des tiers,
- aux coûts de tous travaux conservatoires,
- aux primes des polices d'assurances garantissant les Biens et la responsabilité du **VENDEUR**,

- à tous impôts et taxes liés à la détention des Biens, telles notamment que la taxe foncière, au prorata de la durée de détention pour l'année d'acquisition du **VENDEUR** et pour leur totalité au titre des années suivantes, en ce compris celle en cours au jour de l'acte de vente dont le montant sera établi forfaitairement sur la base de l'avis d'imposition de l'année antérieure augmenté de 5% dans le cas où l'avis d'imposition n'aurait pas été émis au jour de la vente,

**En application de la convention d'intervention foncière, la part déterminable sera recalculée à la réitération de l'acte de vente pour tenir compte de l'ensemble des dépenses qui seront réellement engagées, les indemnités de dépossession et d'évictions commerciales restant dues sont en cours de fixation par le juge de l'expropriation.**

Ces dépenses seront intégrées dans le prix, à concurrence des frais réellement exposés par le **VENDEUR**.

En cas de prorogation de la promesse de vente au-delà du 30 juin 2024, le plafond de la partie de prix déterminable sera actualisé afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

**3/ Auquel s'ajoute la Taxe à la valeur ajoutée (TVA)** sur la marge (différence entre prix de vente et prix d'acquisition) **ou** sur le prix total au taux de légal en vigueur au jour de la vente **ou** au taux réduit de TVA tel qu'il existera au jour de la vente.

Etant ici précisé que le régime de TVA pourra être modifié pour tenir compte des conditions fiscales en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Le paiement du Prix, aura lieu, par virement, le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, par les comptabilités des Notaires Soussigné et Participant.

Étant précisé que le paiement de la somme aura lieu :

- A concurrence du montant du dépôt de garantie par de la comptabilité des notaires par imputation
- A concurrence du solde du prix à la Date de Signature par la comptabilité des notaires.

#### **Avis favorable du contrôleur budgétaire de l'EPFIF**

Il est ici précisé que le prix ci-dessus convenu a été validé par **MXXXXX**, Contrôleur budgétaire de l'EPFIF, aux termes de l'avis favorable qu'il a rendu le **XXXXXXXXXX** portant le numéro

#### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

#### **NEGOCIATION**

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

## **DEPOT DE GARANTIE**

### **MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE**

Les Parties conviennent du versement par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**, à titre de dépôt de garantie, de la somme **forfaitaire** de **UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (1.395.000 €)**

### **Versement du dépôt de garantie**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

### **Nature du versement**

Les **Parties**, dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable, ne pourront en aucun cas se refuser à réaliser la **Vente**, même en se prévalant de l'article 1590 du Code Civil, c'est-à-dire pour l'**Acquéreur** en offrant de perdre la somme ci-dessus versée, et pour le **Vendeur** en offrant de restituer le double de la somme versée.

En aucun cas, cette somme ne peut donc être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du Code Civil, permettant aux **Parties** de se départir de leur engagement.

### **Sort du versement**

Le sort de cette somme sera le suivant :

En cas de réalisation de la **Vente**, elle s'imputera sur le prix de la vente, de sorte que l'**Acquéreur** n'aura plus à acquitter que la différence ; elle sera restituée à l'**Acquéreur** en cas d'obtention d'un financement assurant le paiement de la totalité du prix de la vente ;

i) En cas de non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives visées à l'Article [ ] elle sera restituée à l'**Acquéreur** ;

ii) En cas de défaut de l'**Acquéreur**, elle restera acquise au **Vendeur**, de plein droit, en règlement de la clause pénale stipulée au profit du **Vendeur** à l'article [ ] Il est convenu que la somme ci-dessus versée ne sera pas productive d'intérêts, quelle que soit son sort.

Dans les cas, ci-dessus énoncés, où cette somme ou partie de celle-ci devrait être restituée à l'**Acquéreur**, son versement par le **Vendeur** interviendra au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours de la notification de la demande de restitution qui lui aura été faite, accompagnée des justificatifs nécessaires.



## **ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR EN MATIERE DE TRANSITION ECOLOGIQUE**

### **ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DE L'EPFIF – PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION**

Dans le cadre de son plan pluriannuel d'intervention (en abréviation « PPI ») 2021-2025, l'EPFIF s'est engagé sur quatre grands objectifs d'intervention et d'innovation nommés « ABCD » :

- Contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette,
- Contribuer à l'amélioration de la biodiversité et au développement de la nature en ville,
- Inciter à des projets à faible impact carbone et à forte qualité environnementale et d'usage, (-30% des émissions de gaz à effets de serre en 2025)
- Diminuer la quantité de déchets produits par le recyclage urbain en leur réemploi et leur revalorisation (75% de déchets de démolition revalorisés).

Lors de ses opérations de cession du foncier, l'EPFIF s'engage à diminuer les émissions de gaz à effet de serre avec pour objectif d'ici à 2025 d'atteindre l'équivalent du niveau carbone 2 du label E+C- et du niveau 3 du label biosourcé sur 85% des SDP de logements neufs dans le diffus.

### **ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR EN MATIERE DE TRANSITION ECOLOGIQUE**

Pour respecter son engagement en faveur de la transition écologique, le **VENDEUR** veut assurer de façon systématique la qualité des programmes de logements réalisés au sein des terrains cédés et ce dans le cadre de sa mission de porteur foncier.

Par suite l'**ACQUEREUR** s'engage, dans le cadre de la cession au profit d'un candidat suite à la consultation des opérateurs immobiliers, à imposer que ce dernier prenne expressément l'engagement de suivre une démarche environnementale laquelle s'appuie à la fois sur des certifications environnementales et sur des réalisations techniques complémentaires permettant de répondre à ces enjeux en recherchant les meilleurs engagements sur la qualité de vie et le respect de l'environnement, le cas échéant au-delà de la réglementation applicable.

L'**ACQUEREUR** devra justifier au **VENDEUR** du respect des performances environnementales sur lesquelles se sera engagé son acquéreur dans sa proposition, savoir :

- Certification NF Habitat HQE ;
- Label biosourcé niveau 2 ;
- IC Construction seuil 2028
- IC Energie -40% par rapport à la RE2020 seuil 2022

Dans les conditions et modalités plus amplement exposées ci-après.

En garantie des engagements de l'**ACQUEREUR** et de son futur acquéreur il est prévu ce qui suit :

### **CONTROLE ET GARANTIE DU RESPECT DE CES ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR**

Le contrôle du respect de ces engagements sera effectué par un ou plusieurs organisme(s) certificateur(s) déterminé(s) d'un commun accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, savoir :

**Commenté [LB17]:** Demande d'une pénalité de 5% cautionnée

**Commenté [LB18]:** Demande de l'opérateur pour le niveau 1

**XXXXXX** ORGA CERTIFICATEUR

A la garantie de l'exécution par l'**ACQUEREUR** des engagements environnementaux ci-dessus visés aux Présentes, un séquestre d'un montant représentant **7%** du prix de vente, à verser en sus du Prix Vente, le jour de la signature de l'Acte de Vente, et ainsi qu'il résultera de la comptabilité des Notaires soussigné et participant.

Les Parties conviennent de nommer en qualité de séquestre le caissier de Maître Thibault GALLOT LAVALLEE, Notaire soussigné, qui acceptera sa mission par l'encaissement des fonds.

La mission du séquestre sera :

a) soit de restituer la somme séquestrée dans les TRENTE (30) jours de la remise au **VENDEUR** et au séquestre de la justification de l'obtention des labels environnementaux suivants ou à tout le moins de la non-justification de l'atteinte de la performance environnementale déterminée par ces labels :

- Certification NF Habitat HQE ;
- Label biosourcé niveau 2 ;
- IC Construction seuil 2028
- IC Energie -40% par rapport à la RE2020 seuil 2022

La justification s'accompagnera de la remise du certificat attestant de l'obtention du label (ou tout label équivalent) et des rapports relatifs aux contrôles de conformité réalisés par l'organisme certificateur en fin de chantier attestant du respect de la certification concernée.

b) soit de remettre la somme séquestrée au **VENDEUR**, à titre de pénalité forfaitaire, si dans le délai de SIX (6) mois à compter de la délivrance de la Déclaration attestant de l'Achèvement et de Conformité des Travaux (en abrégé « DAACT ») à l'**ACQUEREUR** et après mise en demeure par le **VENDEUR** restée infructueuse l'**ACQUEREUR**, n'aura pas justifié de l'obtention des labels environnementaux ou de la justification de l'atteinte de la performance environnementale visés ci-dessus.

Pendant un délai de QUINZE (15) jours à compter de la transmission des justificatifs, le **VENDEUR** disposera d'un droit d'opposition à la libération du séquestre.

En cas de difficulté entre les Parties, cette somme sera consignée à la Caisse des dépôts et Consignations, en l'attente d'un accord amiable ou d'un jugement ayant force de chose jugée, le séquestre n'étant pas juge des divergences entre les Parties.

Etant entendu, d'ores et déjà et d'un commun accord, entre les Parties, qu'au cas où la somme séquestrée produirait des intérêts, ceux-ci suivront le principal.

**La promesse de vente qui sera consentie par l'ACQUEREUR à l'opérateur immobilier devra reproduire la présente clause.**

**RESERVES ET CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES ET  
SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

**Commenté [LB19]:** Les opérateurs ont indiqués que parfois le label n'était pas obtenu pour défaut d'un document administratif alors que la performance environnementale est bien atteinte.

**CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE**

La présente promesse est conclue sous les conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles le **Promettant** n'aurait pas contracté, savoir :

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéros [ ] et numéros [ ] soient purgés de tous recours et devenus définitives,
- ii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive desdits **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purger de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'EPFIF et le **l'Opérateur du MACRO LOT 2** en date du +++ soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte.

D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non réalisation desdites conditions suspensives, les parties se rapprocheront pour analyser les modalités de prorogation de la promesse si bon semble à l'Acquéreur.

#### RESERVES

##### Réserve du droit de préemption

La présente promesse est consentie et acceptée sous la réserve qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ou conventionnelles, ne soit exercé sur les biens objets des présentes. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie le cas échéant remis.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Les parties considèrent que l'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

##### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

**Conditions suspensives particulières au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR**

**Certificat de non opposition à déclaration préalable**

Le **VENDEUR** a régularisé le 15 décembre 2023 une promesse synallagmatique de vente au profit du bailleur social portant sur une partie des parcelles cadastrées section L numéros 177, 243, 212, 279, 283 et 210.

Ladite promesse de vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** aux présentes d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles susvisées.

Par suite les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** de cette non-opposition. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

Aux termes de cette promesse le **VENDEUR** s'est engagé à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **31 décembre 2024**.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **31 mars 2025**.

Le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain. La décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale, et ce dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Le **VENDEUR** devra justifier du dépôt de la déclaration préalable, et ce au plus tard le **31 mars 2025**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Si à la date du **31 mars 2025** l'attestation de non-opposition à déclaration Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

En l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

**Notion de caractère définitif des autorisations :**

Les présentes sont également conclues sous la condition suspensive de l'acquisition d'un caractère définitif de la décision de non-opposition à déclaration préalable délivrée au **VENDEUR**.

Le caractère définitif de la décision de non-opposition à déclaration préalable s'entend, savoir :

- d'une part, après l'expiration d'un délai de 90 jours après l'accomplissement des formalités d'affichage de ladite autorisation, sur le terrain, et qui émaneront :

Commenté [LB20]: Avant le permis de démolir

a) du bénéficiaire de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par le Code de l'Urbanisme ;

b) de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,

- d'autre part, en cas de recours gracieux, d'une attestation, délivrée dans les 90 jours du rejet de ce recours, de l'autorité administrative certifiant n'avoir reçu aucun recours contentieux de l'auteur du recours gracieux.

Le **VENDEUR** fera procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

L'affichage sur le terrain devra être constaté par au moins deux exploits d'huissier, une première fois au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de l'affichage effectif sur le terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers susvisée.

La justification de cet affichage devra intervenir dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier par le **VENDEUR**.

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **30 septembre 2024**

La justification du caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'une attestation délivrée par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent.

#### **Certificat de non opposition à déclaration préalable**

Les parties aux présentes ont régularisé ce jour une promesse synallagmatique de vente portant sur une partie des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 297 et 298

Ladite promesse de vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** aux présentes d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles susvisées.

Par suite les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** de cette non-opposition. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

Aux termes de cette promesse le **VENDEUR** s'est engagé à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **31 décembre 2024**.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **31 mars 2025**.

Le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une

période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain. La décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale, et ce dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Le **VENDEUR** devra justifier du dépôt de la déclaration préalable, et ce dans le délai de **TROIS MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Si à la date du **31 mars 2025** l'attestation de non-opposition à déclaration Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

En l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

Notion de caractère définitif des autorisations :

Les présentes sont également conclues sous la condition suspensive de l'acquisition d'un caractère définitif de la décision de non-opposition à déclaration préalable délivrée au **VENDEUR**.

Le caractère définitif de la décision de non-opposition à déclaration préalable s'entend, savoir :

- d'une part, après l'expiration d'un délai de 90 jours après l'accomplissement des formalités d'affichage de ladite autorisation, sur le terrain, et qui émaneront :

a) du bénéficiaire de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par le Code de l'Urbanisme ;

b) de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,

- d'autre part, en cas de recours gracieux, d'une attestation, délivrée dans les 90 jours du rejet de ce recours, de l'autorité administrative certifiant n'avoir reçu aucun recours contentieux de l'auteur du recours gracieux.

Le **VENDEUR** fera procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention.

L'affichage sur le terrain devra être constaté par au moins deux exploits d'huissier, une première fois au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de l'affichage effectif sur le terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers susvisée.

La justification de cet affichage devra intervenir dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier par le **VENDEUR**.

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **31 mars 2025**.

La justification du caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'une attestation délivrée par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent.

#### **Conditions suspensives particulières**

Les Présentées sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives particulières stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

#### **Obtention d'un permis de démolir**

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** a régularisé un instant de raison préalablement à la signature de la présente promesse une promesse de vente au profit du candidat choisi suite à la consultation d'opérateurs immobiliers

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes** d'un permis de démolir (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :

Démolition des constructions existantes sur les biens, ladite démolition portant sur l'infrastructure et la superstructure.

1/ Un permis de démolir l'ensemble des constructions existantes sur le terrain d'assiette

Assiette : parcelles cadastrées section L numéros :

-101 pour 1114 m<sup>2</sup>  
 -105 pour 365 m<sup>2</sup>  
 -108p pour 73 m<sup>2</sup>  
 -109p pour 34 m<sup>2</sup>  
 -177p pour 362 m<sup>2</sup>  
 -196 pour 225 m<sup>2</sup>  
 -199 pour 231 m<sup>2</sup>  
 -205 pour 426 m<sup>2</sup>  
 -206 pour 1109 m<sup>2</sup>  
 -207 pour 224 m<sup>2</sup>  
 -275 pour 20 m<sup>2</sup>  
 -280 pour 269 m<sup>2</sup>  
 -284 pour 399 m<sup>2</sup>  
 -212p pour 261 m<sup>2</sup>  
 -210p pour 520 m<sup>2</sup>  
 -428 pour 125 m<sup>2</sup>  
 -211 pour 313 m<sup>2</sup>  
 -242 pour 663 m<sup>2</sup>  
 -243p pour 372 m<sup>2</sup>  
 -266 pour 155 m<sup>2</sup>  
 -267 pour 481 m<sup>2</sup>  
 -270 pour 366 m<sup>2</sup>

**Commenté [LB21]:** Comment est ce prévu pour les parcelles communes avec 3F ?



-271 pour 324 m<sup>2</sup>  
-279p pour 134 m<sup>2</sup>  
-281 pour 485 m<sup>2</sup>  
-282 pour 357 m<sup>2</sup>  
-283p pour 103 m<sup>2</sup>  
-297p pour 206 m<sup>2</sup>  
-298p pour 280 m<sup>2</sup>  
-427 pour 310 m<sup>2</sup>  
**-110p pour 2 m<sup>2</sup>**

### 2/ Date d'obtention du caractère définitif du permis de démolir :

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande de permis de démolir correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de ce jour, soit au plus tard le **31 juillet 2024**.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de permis de démolir résultera du 1<sup>er</sup> récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, l'**ACQUEREUR** s'engage à justifier que son **SOUS-ACQUEREUR** y a répondu dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de démolir n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement de justification ci-dessus prévu, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de donner lui-même à son **SOUS-ACQUEREUR** cette autorisation de déposer à ses frais la demande de permis de démolir conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

La présente convention **n'est pas soumise à la condition** que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, l'**ACQUEREUR** devant en faire son affaire personnelle

### 3/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de démolir tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de démolir, si celle-ci est postérieure.

Si les autorisations d'urbanisme n'étaient pas délivrées par l'administration au plus tard le **31 mars 2025**, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

#### 4/Recours

Si un recours quelconque était introduit contre le permis susvisé, l'**ACQUEREUR** devra le porter à la connaissance du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où l'**ACQUEREUR** en aura lui-même eu connaissance.

Les Parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de lever toutes difficultés et d'obtenir un permis de démolir ayant un caractère définitif.

#### 5/ Affichage du permis de démolir

L'affichage sur le terrain du permis de démolir est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### 6/ Mandat par le VENDEUR

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** donne mandat à l'**ACQUEREUR** (qui donnera ce même mandat à son **SOUS-ACQUEREUR**) de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du permis de démolir. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

#### 7/ Transfert du permis de démolir

Au cas où les permis démolir serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande.

Les parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

Dans ce même cas, le **VENDEUR** pourra exiger de l'**ACQUEREUR** l'annulation dudit permis.

La demande d'annulation devra être faite de façon que les conséquences suivantes soient évitées :

- redevance des participations (possibilité de remboursement si déjà versées),
- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de démolir par un autre demandeur.

#### Obtention d'un Déclaration Préalable par l'Opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne pour la Cession de l'Emplacement réservé

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** va régulariser un instant de raison suite à la signature de la présente promesse une promesse de vente au profit du candidat choisi suite à la consultation d'opérateurs immobiliers

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes** d'une attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable de Travaux** autorisant la division des parcelles correspondant à l'emplacement réservé qui doit être extrait de l'assiette du permis de construire ci-après visé et donc nécessaire à la réalisation du **Programme Immobilier**, ayant pour assiette les **Biens** objet des présentes.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR** de ces demandes auprès des services instructeurs au plus tard le **31 mars 2025**.

À défaut d'avoir déposé les demandes d'autorisation administrative dans lesdits délais et sauf causes indépendantes de la volonté du **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes** et qui devront alors être dûment justifiées, la **Condition Suspensive** sera réputée non réalisée pour défaut du **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes** et le montant du dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** s'engage à justifier au **VENDEUR**, dans les quinze (15) jours du dépôt de cette demande d'autorisation par son **SOUS-ACQUEREUR**, par la production de la copie du récépissé délivré par les services instructeurs précisant le point de départ du délai d'instruction.

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le **VENDEUR** de l'obtention de la **Déclaration Préalable de Travaux** par son **SOUS-ACQUEREUR** ou de son refus dans le mois de leur notification en provenance de l'administration.

Les frais afférents au dépôt de cette demande de **Déclaration Préalable de Travaux** demeureront à la charge définitive de l'**ACQUEREUR** ou son **SOUS-ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle avec son **SOUS-ACQUEREUR** de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de l'arrêté de la **Déclaration Préalable de Travaux**, conformément à la réglementation en vigueur.

Si à la date du **31 mars 2025**, l'attestation de non-opposition **Déclaration Préalable de Travaux** n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

La demande de **Déclaration Préalable de Travaux** sur le **Bien** sera déposée au nom du **SOUS-ACQUEREUR**.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de donner lui-même à son **SOUS-ACQUEREUR** cette autorisation de déposer à ses frais la demande de **Déclaration Préalable de Travaux** et autorise l'**ACQUEREUR** et son **SOUS-ACQUEREUR** dans le cadre de cette **Déclaration Préalable de Travaux** à effectuer tout référé préventif nécessaire.

Notion de caractère définitif des autorisations :

Les présentes sont également conclues sous la condition suspensive de l'acquisition d'un caractère définitif de la décision non-opposition à déclaration préalable délivrée au **SOUS-ACQUEREUR** de la commune de Villeneuve-la Garenne.

Le caractère définitif de la décision de non-opposition à déclaration préalable s'entend, savoir :

- d'une part, après l'expiration d'un délai de 90 jours après l'accomplissement des formalités d'affichage de ladite autorisation, sur le terrain, et qui émaneront :

a) du bénéficiaire de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par le Code de l'Urbanisme ;

b) de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,

- d'autre part, en cas de recours gracieux, d'une attestation, délivrée dans les 90 jours du rejet de ce recours, de l'autorité administrative certifiant n'avoir reçu aucun recours contentieux de l'auteur du recours gracieux.

Le bénéficiaire de l'autorisation fera procéder, à ses frais, à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

L'affichage sur le terrain devra être constaté par au moins deux exploits d'huissier, une première fois au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de l'affichage effectif sur le terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers susvisée.

L'**ACQUEREUR** s'engage à justifier de cet affichage par son **SOUS-ACQUEREUR** au **VENDEUR**, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

A cet effet, le **VENDEUR** autorise d'ores et déjà l'**ACQUEREUR** à autoriser son **SOUS-ACQUEREUR** ainsi que ses mandataires dûment autorisés, à pénétrer sur le terrain pour réaliser les opérations d'affichages.

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **31 mars 2025**.

La justification du caractère définitif des autorisations administratives résultera d'attestations délivrées par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent.

Difficultés d'instruction - recours éventuels - recherche de solutions- prorogations de délais

L'**ACQUEREUR** s'engage d'une manière générale à informer le **VENDEUR** de toute difficulté survenant au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme et de tout éventuel recours contre lesdites autorisations dans le délai de dix (10) Jours ouvrés où il en aura connaissance faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire en toutes circonstances ses plus grands efforts et ses plus grandes diligences pour permettre la réalisation de chacune des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes, par tous moyens appropriés y compris la négociation et la résolution de bonne foi de toute difficulté, la mise en œuvre de toutes actions et de tous recours ainsi que la recherche de solutions de substitution.

L'**ACQUEREUR** se concertera avec le **VENDEUR** afin de modifier et déposer à nouveau la demande d'autorisation correspondante après y avoir, au vu notamment des motifs ayant conduit soit au rejet, refus, retrait de la demande initiale soit au recours à l'encontre de l'autorisation délivrée, apporté toutes modifications, tous compléments et toutes solutions de remplacement propres à permettre l'obtention d'une décision favorable définitive.

Si l'autorisation d'urbanisme délivrée fait l'objet d'un recours dans les deux (2) mois de son affichage, les Parties devront se rapprocher pour convenir des suites à donner.

A défaut d'accord dans les quinze (15) Jours ouvrés, les présentes seront caduques par suite de la défaillance de la condition suspensive à moins que l'Acquéreur n'y ait renoncé expressément.

**Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait sur les biens objets des présentes autorisant le programme de construction de l'opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne**

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** a régularisé un instant de raison préalablement à la signature de la présente promesse une promesse de vente au profit du candidat choisi suite à la consultation d'opérateurs immobiliers

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes** d'un permis de construire, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement c'est-à-dire notamment purgé de toutes études d'impact et de l'obtention d'une autorisation ou absence d'opposition à la déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L. 214 -1 et suivants du code de l'environnement et qui ne soient pas de nature à générer des surcoûts ou à modifier le projet du Bénéficiaire dans les conditions suivantes :

1/ Permis de construire

Assiette : parcelles cadastrées section L numéros :

-101 pour 966 m<sup>2</sup>  
 -105 pour 264 m<sup>2</sup>  
 -108p pour 73 m<sup>2</sup>  
 -109p pour 34 m<sup>2</sup>  
 -177p pour 362 m<sup>2</sup>  
 -196 pour 225 m<sup>2</sup>  
 -199 pour 231 m<sup>2</sup>  
 -205 pour 426 m<sup>2</sup>  
 -206 pour 939 m<sup>2</sup>  
 -207 pour 224 m<sup>2</sup>  
 -275 pour 20 m<sup>2</sup>  
 -280 pour 269 m<sup>2</sup>  
 -284 pour 399 m<sup>2</sup>  
 -212p pour 261 m<sup>2</sup>  
 -210p pour 476 m<sup>2</sup>  
 -428 pour 125 m<sup>2</sup>  
 -211 pour 313 m<sup>2</sup>  
 -242 pour 663 m<sup>2</sup>  
 -243p pour 372 m<sup>2</sup>  
 -266 pour 155 m<sup>2</sup>  
 -267 pour 481 m<sup>2</sup>  
 -270 pour 366 m<sup>2</sup>  
 -271 pour 324 m<sup>2</sup>  
 -279p pour 134 m<sup>2</sup>  
 -281 pour 423 m<sup>2</sup>  
 -282 pour 357 m<sup>2</sup>  
 -283p pour 103 m<sup>2</sup>  
 -297p pour 173 m<sup>2</sup>  
 -298p pour 280 m<sup>2</sup>  
 -427 pour 310 m<sup>2</sup>  
 -110p pour 2 m<sup>2</sup>

A l'effet d'édifier 276 logements correspondant à 18 900 m<sup>2</sup> de SDP

## 2/ Date d'obtention du caractère définitif du permis de construire :

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de ce jour, soit au plus le **31 juillet 2024**.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de permis de construire résultera du 1<sup>er</sup> récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, l'**ACQUEREUR** s'engage à justifier que son **SOUS-ACQUEREUR** y a répondu dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement de justification ci-dessus prévu, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de donner lui-même à son **SOUS-ACQUEREUR** cette autorisation de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention **n'est pas soumise à la condition** que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, l'**ACQUEREUR** devant en faire son affaire personnelle.

## 3/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**



Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Si les autorisations d'urbanisme n'étaient pas délivrées par l'administration au plus tard le **31 mars 2025**, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

#### 4/Recours

Si un recours quelconque était introduit contre le permis susvisé, l'**ACQUEREUR** devra le porter à la connaissance du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où l'**ACQUEREUR** en aura lui-même eu connaissance.

Les Parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de lever toutes difficultés et d'obtenir un permis de construire ayant un caractère définitif.

#### 5/ Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### 6/ Mandat par le VENDEUR

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** donne mandat à l'**ACQUEREUR** (qui donnera ce même mandat à son **SOUS-ACQUEREUR**) de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

#### 7/ Transfert du permis de construire au VENDEUR

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande.

Les parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

L'administration procédera alors à la décharge de l'imposition en matière de taxe d'aménagement à l'encontre du bénéficiaire initial du permis, et émettra un nouveau titre de recette au nom du nouveau bénéficiaire.

Dans ce même cas, le **VENDEUR** pourra exiger de l'**ACQUEREUR** l'annulation dudit permis.

La demande d'annulation devra être faite de façon que les conséquences suivantes soient évitées :

- redevance des participations (possibilité de remboursement si déjà versées),
- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de construire par un autre demandeur.

#### **Eude d'impact (Clause filet)**

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'a pas usé de la faculté qui lui est accordée de solliciter l'autorité en charge de l'examen au cas par cas afin de déterminer si, alors même que la Surface de Plancher du Programme de Construction projetée est inférieure au seuil de 10.000 m<sup>2</sup> fixé par l'article R122-2 du Code de l'environnement, celui-ci doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale en application du dispositif de la « clause filet » prévu par le décret n°2022-422 du 25 mars 2022.

Ainsi, il appartient à l'autorité compétente chargée d'instruire les demandes de permis de construire en tant que première autorisation d'informer le BENEFCIAIRE, si elle l'estime nécessaire et par décision motivée, que les projets doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, à charge pour celui-ci :

- de saisir alors l'autorité en charge de l'examen au cas par cas qui décidera de la nécessité, ou non, de réaliser une étude d'impact ;

Le BENEFCIAIRE s'engage à informer le Promettant de la décision de l'autorité environnementale, et à lui transmettre la décision expresse.

Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale, par décision expresse ou tacite, conclurait à la nécessité de réaliser une telle étude d'impact, ce document devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE devrait engager les démarches pour réaliser une étude d'impact, il en informera le PROMETTANT afin que les Parties se rapprochent pour étudier les délais de prorogation de la Promesse pour tenir compte du délai nécessaire pour l'autorité environnementale d'émettre son avis, lequel ne devra pas imposer de modification substantielle au Projet. A défaut les Parties conviennent de se rencontrer.

Sont ici rappelés les articles du code de l'urbanisme suivants :

*"R431-16*

*Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :*

*a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ou, lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du même code, le récépissé de la demande d'enregistrement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; (...)*

*Article R.423-20*

*Par dérogation aux dispositions de l'article R. 423-19, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.*

*Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables quand l'enquête publique porte sur un défrichement.*

*Article R.423-32*

*Dans le cas prévu à l'article R. 423-20 où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, sauf dans le cas prévu par l'article R. 423-29 où l'enquête publique porte sur un défrichement, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête."*

**Absence de condition suspensive d'obtention de prêt**

L'ACQUEREUR déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

**DEFAILLANCE DE L'UNE OU PLUSIEURS DES CONDITIONS  
SUSPENSIVES**

La non-réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le Vendeur conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur les Biens.

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

**Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que les Parties n'y aient pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre**

#### **CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE**

##### **AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFERES A L'ACQUEREUR**

1°) Le **VENDEUR** donne par les Présentes tous pouvoirs à l'**ACQUEREUR**, et à son **SOUS-ACQUEREUR** en l'occurrence le lauréat du macro-lot 2 ou à la **SCCV se substituant** pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et notamment le permis de démolir et le permis de construire ou du permis de construire valant division.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par le **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** pourra valablement attester auprès desdites administrations qu'il détient l'autorisation prévue par les dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les rapports entre les Parties, il est expressément convenu que l'**ACQUEREUR** (et son **SOUS-ACQUEREUR**) ne pourra entreprendre les travaux de démolition et de construction, en exécution des autorisations administratives qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des Présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit de l'**ACQUEREUR** ou de son substitué, les pouvoirs et autorisations ci-dessus pour déposer toute demande de permis de démolir et de construire ou autres autorisations administratives.

Le **VENDEUR** donne également à l'**ACQUEREUR** et à son **SOUS-ACQUEREUR**, toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils consentent les servitudes imposées par ces administrations, notamment les servitudes dites de "cour commune".

Le **Lauréat** ou la **SCCV s'y substituant** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. ou installation de bulles de ventes pour les besoins de la commercialisation de l'ensemble immobilier tant sur la façade des constructions non démolis que sur le terrain, sans que cette énonciation soit limitative.

Lesdites conventions de servitudes seront conclues sous la condition suspensive de la réalisation de la présente promesse de vente. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge définitive de l'**ACQUEREUR** ou de son **SOUS-ACQUEREUR**

2°) L'**ACQUEREUR** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente promesse les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter les panneaux d'affichage du permis susvisé. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'**ACQUEREUR** devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du **VENDEUR**. L'**ACQUEREUR** aura la faculté de transférer ces autorisations à son **SOUS-ACQUEREUR**

Sous réserve de l'accord expresse et écrit du **VENDEUR**, qui pourra être délivré par courriel, ces pouvoirs incluent l'autorisation pour l'**ACQUEREUR** de vérifier ou de faire vérifier à ses frais et sous sa responsabilité par prélèvements et analyses du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique, s'il y a lieu, l'absence de pollution ou contamination quelconque susceptible de nécessiter des actions correctives de mise en conformité ou de remise en l'état du terrain.

A cet effet, l'**ACQUEREUR** est autorisé à pénétrer dans l'immeuble et à bénéficier d'un accès permanent aux locaux, pour lui-même ou ses représentants (architecte, géomètre, entrepreneur, etc.) pendant la durée de la présente promesse de vente, sous réserve d'en faire la demande écrite au **VENDEUR** au moins 5 jours ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par l'**ACQUEREUR** ou son **SOUS-ACQUEREUR** pendant la durée de la présente promesse de vente seront effectués sous sa /leurs seule(s) responsabilité(s) et à ses / leurs frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

En cas de non réalisation des Présentes pour une cause non imputable au **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires.

3°) Le **VENDEUR** confère tous pouvoirs à l'**ACQUEREUR** pour intervenir auprès des administrations compétentes afin de formuler si bon lui semble toute demande anticipée de prescription archéologique et conclure éventuellement avec l'Institut National des Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) les conventions nécessaires à la réalisation de ce diagnostic.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'en application des dispositions de l'article L 524-4 du Code du patrimoine, le dépôt de la demande anticipée de prescription pourra entraîner l'exigibilité anticipée de la redevance d'archéologie préventive due au titre du Permis de construire. Il s'engage à en supporter le coût.

Il est également convenu que la réalisation du diagnostic archéologique, s'il était prescrit, ne pourrait débiter que postérieurement à la régularisation de l'acte authentique de vente réalisant les Présentes.

4°) L'**ACQUEREUR** s'engage à faire installer par son **SOUS-ACQUEREUR** à ses frais et à maintenir en l'état sur le site de l'opération, visible depuis la voie publique, un panneau / des panneaux d'information [en fonction de la taille du site, éventuellement, préciser le nom des voies] d'une surface au moins égale à 2 m<sup>2</sup> (deux mètres carrés) portant le logo de l'EPFIF et la mention " Avec le concours de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France" selon le modèle demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Ce panneau sera installé sur le site au plus tard lors de l'affichage du permis de construire, quel que soit le bénéficiaire de ce dernier, et au moins jusqu'à la date d'achèvement des travaux, sous peine de pénalité de CENT EUROS (100 €) par jour d'absence sans qu'il soit besoin que cette constatation soit réalisée de façon contradictoire. Toute dénonciation par mail, fax, ou tout autre moyen rapide d'information pourra être utilisée par l'EPFIF pour signaler le manquement à cette obligation d'affichage. Sauf le cas où l'Acquéreur aurait communiqué les coordonnées de la personne à contacter pour signaler ce manquement, il est convenu que l'EPFIF pourra le signaler à tout agent de l'Acquéreur.

La pénalité commencera à courir à compter de cette dénonciation à condition qu'elle soit confirmée par LRAR dans un délai de huit (8) jours ouvrés. La fin du manquement à cette obligation sera constatée de façon contradictoire, à la demande de l'Acquéreur, le Vendeur devant faire droit à toute demande en ce sens dans un délai de huit (8) jours ouvrés. La réalisation de ce constat mettra fin à la pénalité financière.

Les mêmes dispositions s'appliqueront en cas de nuisances empêchant la bonne visibilité ou la bonne lecture dudit panneau (tags, apposition d'affiches publicitaires...).

Cette obligation doit être reproduite dans tout acte de vente ou de revente du bien tant que l'objet pour lequel les biens sont cédés n'a pas été réalisé.

Le paiement de la pénalité devra être réalisé dans un délai de 15 jours suivant le constat de la fin du manquement. A défaut, le recouvrement de la pénalité sera réalisé par l'agent comptable de l'EPFIF conformément à l'article 192 du décret n° 2012-1246 du 7 Novembre 2012 et l'article 98 de la loi de finances rectificative n° 92-1476 du 31 décembre 1992. »

#### **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le Bien demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR** qui s'y oblige.

En conséquence, le **VENDEUR** s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des Présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement le Bien, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le Bien et notamment de consentir des baux ou conventions d'occupation quelconques et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

#### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

##### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

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

##### **Concernant les articles autres que le 8 :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'existe sur le Bien objet des présentes aucune action en rescision, résolution ou réquisition
- que les **BIENS** ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou confiscation mais que le pavillon situé en fond de parcelle de l'article 19 a fait l'objet d'une interdiction d'habiter aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 23 juin 2015

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que les **BIENS** ne font l'objet d'aucune injonction de travaux,

qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs aux **BIENS**.

L'**ACQUEREUR**, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, prend les biens en l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du **VENDEUR** en raison notamment :

-soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices mêmes cachés et de tout désordre qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;

-soit de l'état du sol et du sous-sol des ensembles immobiliers (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc ...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;

-soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;

-soit par erreur dans la désignation ou la consistance des biens ou de l'ensemble immobilier

#### **Concernant l'article 8 :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'existe sur le Bien objet des présentes aucune action en rescision, résolution ou réquisition
- que les **BIENS** ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou confiscation
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que les **BIENS** ne font l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,

qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs aux **BIENS**.

que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et que la consistance des biens n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par des travaux non autorisés.

L'**ACQUEREUR**, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, prend les biens en l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du **VENDEUR** en raison notamment :

-soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices mêmes cachés et de tout désordre qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;

-soit de l'état du sol et du sous-sol des ensembles immobiliers (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc ...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;

-soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;

-soit par erreur dans la désignation ou la consistance des biens ou de l'ensemble immobilier

#### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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**

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

##### **Concernant l'immeuble article un :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

##### **Concernant l'immeuble article deux :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement révèle l'existence d'une inscription privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prises au profit de la BANQUE BCP, pour sureté de la somme en principal respectivement de 200.000 euros et de 140.000 euros, inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 03 janvier 2006, volume 2006V, n°3, avec effet jusqu'au 07 novembre 2024.

Le **VENDEUR** s'engage à fournir au plus tard au jour de la réitération des présentes un état hypothécaire ne révélant pas le renouvellement de cette inscription ou à défaut l'acte de mainlevée de ladite inscription et de son renouvellement.



Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article trois :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article quatre :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article cinq :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article six :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article sept :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article huit :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement révèle l'existence, savoir :

- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, pour sureté de la somme en principal de 90.000 euros, inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 29 octobre 2004, volume 2004V, n°3518, avec effet jusqu'au 05 septembre 2026, ladite inscription portant sur les lots numéros 7, 9 et 12.

- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, pour sureté de la somme en principal de 70.000 euros, inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 22 janvier 2015, volume 2015 V, n°282, avec effet jusqu'au 05 décembre 2030, ladite inscription portant sur les lots 2, 4 et 11.

Le **VENDEUR** s'engage à rapporter la mainlevée desdites inscriptions au plus tard au jour de la réitération des présentes.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article neuf :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article dix :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article onze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article douze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article treize :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article quatorze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article quinze :**

Commenté [LB22]: A purger

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article seize :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article dix-sept :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article dix-huit :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article dix-neuf :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt-et-un :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt-deux :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt-trois :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt-quatre :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt-cinq :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**Concernant l'immeuble article vingt-six :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**SERVITUDES**

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

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens ou l'ensemble immobilier, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

**Concernant les immeubles articles 3, 5, 6, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24 et 25 :**

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.

**Concernant l'immeuble article 8 :**

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

**Concernant les immeubles articles 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 21 et****26 :**

L'ordonnance d'expropriation ayant éteint par elle-même, à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur les biens et droits immobiliers expropriés, ils se trouvent libres et affranchis de toutes servitudes.

**Concernant les immeubles articles 12, 20, 21, 22 et 23 :**

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

**En ce qui concerne les articles 12 et 26 :**

Aux termes d'un acte de partage reçu par Maître FASQUEL, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 20 novembre 2017, il a été constitué une servitude de passage ayant pour fond dominant les parcelles cadastrées section L numéros 428 et 210, objets des présentes, et pour fond servant la parcelle cadastrée section L numéro 427, également objet des présentes.

Lesdites parcelles appartenant au **VENDEUR**, par suite ladite servitude s'est éteinte en raison de l'appartenance des fonds dominant et dominé à la même personne conformément à l'article 705 du code civil

**En ce qui concerne les articles 10, 20 et 23 :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF, Notaire à VELIZY-VILLACOUBLAY, le 23 décembre 1996 et contenant vente par les Consorts DOUVILLE au profit des Consorts DUBOIS, il a été institué :

-une servitude de surplomb pour arbres grevant la parcelle cadastrée section L numéro 279, objet des présentes, au profit des parcelles voisines cadastrées section L numéros 280, également objet des présentes, et 164

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section L numéro 164 a été divisée le 05 septembre 2003 en deux parcelles filles cadastrées section L numéros 283 et 284, également objets des présentes

L'ensemble des parcelles objet de la servitude et constituant les fonds servant et dominé appartenant au **VENDEUR** par suite ladite servitude s'est éteinte, conformément à l'article 705 du code civil

-et une servitude de surplomb d'égout des toits grevant la parcelle cadastrée section L numéro 279 au profit de la parcelle cadastrée section L numéro 164 devenue L 283 et 284, également objet des présentes.

L'ensemble des parcelles objet de la servitude et constituant les fonds servant et dominé appartenant au **VENDEUR** par suite ladite servitude s'est éteinte, conformément à l'article 705 du code civil

En ce qui concerne les articles 21 et 22 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le 11 juin 2001, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 06 août 2001, volume 2001P, numéro 5060 il avait été constitué une servitude de surplomb et de passage de descente d'eau pluviale de la toiture du bâtiment édifié sur la parcelle L 282 au profit au profit de cette même parcelle L 282, grevant la parcelle voisine, cadastrée section L numéro 281.

L'ensemble des parcelles objet de la servitude et constituant les fonds servant et dominé appartenant au **VENDEUR** par suite ladite servitude s'est éteinte, conformément à l'article 705 du code civil

**ETAT DU BIEN**

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun 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**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

## IMPOTS ET TAXES

### Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique 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, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi qu'il est indiqué dans la partie déterminable du prix de vente ci-dessus.

Ce règlement sera 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 de la taxe foncière pour l'année en cours.

**Commenté [LB23]:** C'est inclus dans les frais de portage.

### 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.

### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le Promettant résiliera les contrats d'abonnements éventuellement en cours sur les parcelles dont il est propriétaire et fournira les attestations de coupure des alimentations.

Le cas échéant, le **Promettant** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture pour les parcelles dont il est lors du transfert de propriété.

#### 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 confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

#### 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 LA CONSTRUCTION

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

#### Existence de travaux depuis plus de dix ans

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance certains articles objets des présentes ont fait l'objet de travaux sans aucune autorisation des services d'urbanisme de la ville ou pour lesquels la non-contestation de la conformité n'a pas été obtenue,

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement été informé par le Notaire soussigné, des voies de recours possibles en cas de construction sans autorisation administrative ou en cas de non obtention du certificat de non-contestation à la conformité des travaux, savoir :

**Sanctions pénales** : l'infraction pénale se prescrit **par un délai de six ans après l'achèvement**. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir reçu, depuis qu'il est propriétaire des **BIEN** :

- aucune mise en demeure, arrêté municipal ou décision de justice au titre des articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme suite à un procès-verbal constatant les infractions prévues à l'article L480-4 de ce même code et pouvant entraîner qu'il soit ordonné, soit une interruption des travaux, soit la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.



-aucune mise en demeure, en application des articles L481-1 et suivants du code de l'urbanisme, ni de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction ou des travaux en cause, ni de déposer une demande d'autorisation ou de déclaration préalable visant à leur régularisation.

Par suite, le **VENDEUR** déclare que les délais pénaux ci-dessus visés sont prescrits, aucun acte interruptif des délais de prescription n'étant survenu, à **l'exception de l'article 25**, mais non les délais administratifs lesquels sont imprescriptibles ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Concernant l'article 25, ainsi qu'il a été dit au paragraphe désignation, un procès-verbal d'infraction à la législation du code de l'urbanisme a été établi le 03 mai 2013 et l'auteur de la construction ne l'a pas mise en conformité avec les autorisations délivrées

**Sanctions fiscales** - les redevances dont l'autorisation d'urbanisme aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. **Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement**, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.

**Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008**, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

**Sanction civile de la part de la collectivité** – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. **L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.**

**Sanctions administratives - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :**

En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce permis de construire qui impliquent alors la démolition des constructions existantes.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

Le **VENDEUR** déclare que les délais pénaux (à l'exception de l'article 25), fiscaux et civils ci-dessus visés sont prescrits, aucun acte interruptif des délais de prescription n'étant survenu, mais non les délais administratifs lesquels sont imprescriptibles ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et vouloir prendre les biens en l'état sans recours contre le **VENDEUR** et les notaires soussigné et participant, l'ensemble des biens objets des présentes étant voués à être démolis.

#### **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	Etat 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
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
Electricité	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	Immeuble bâti	6 mois

	l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation		
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.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans 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 tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

Les biens ayant été construits avant le 1er janvier 1949, et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de plomb n'a été établi.

**Par suite aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés sus visés à raison des vices constitués par un risque d'accessibilité au plomb ne pourra s'appliquer.**

Les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des PARTIES :

Article 1641

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Article 1644

« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix. »

Article 1645

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Article 1648 alinéa premier

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

**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<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

Article 1644

*Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.*

Article 1645

*Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

Article 1648 alinéa premier

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

### Termites

Les **BIENS** se trouvent dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de termites n'a été établi.

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (logement extrêmement performant) à "G" (logement extrêmement peu performant).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Compte tenu du projet de l'**ACQUEREUR**, à savoir la démolition des constructions existantes, les dossiers de performance énergétique n'ont pas été établis par le **VENDEUR**.

#### **Audit énergétique**

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes

F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022. Cet audit est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux permettant d'atteindre au minimum la classe E.

Le **BIEN** dont il s'agit entrant dans le champ d'application de l'article L 126-28-1.

L'**ACQUEREUR** dispense expressément le **VENDEUR** de lui produire l'audit énergétique et déclare vouloir faire la présente acquisition en l'état sans recours contre le **VENDEUR** ni le notaire soussigné.

#### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** possèdent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans.

Aucun diagnostic n'a été produit ledit BIEN étant entièrement destiné à la démolition.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit, ledit BIEN étant entièrement destiné à la démolition.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **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 **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous

des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra, s'il souhaite s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

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

Certains biens se trouvent 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.

Son usage entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- 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 : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

**Le document visé par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme est ci-annexé**

#### **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/m<sup>3</sup>).

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.

#### **Concernant l'ensemble des BIENS**

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

##### **Détecteur de fumée**

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

##### **Canalisations de gaz hors réseau public – Informations**

Il est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** en tant que de besoin le contenu de l'article L 432-17 du Code de l'énergie applicable en l'espèce :

*"Jusqu'au 31 juillet 2023, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels se trouvent des canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments, mentionnées au 4° de l'article L. 554-5 du code de l'environnement, situées en amont des dispositifs de comptage, n'appartenant pas au réseau public de distribution de gaz et mises en service avant la promulgation de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, peuvent :*

*1° Notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif des dites canalisations au réseau public de distribution de gaz, qui prend alors effet à compter de la réception de la notification par lettre recommandée ;*

*2° Revendiquer la propriété de ces canalisations, sauf si le gestionnaire du réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdites canalisations appartiennent déjà au réseau public de distribution de gaz."*

L'article L 554-5 susvisé concerne :

- les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques ;
- les canalisations de distribution de gaz ;
- les canalisations assurant le transport et la distribution d'énergie thermique ;
- les canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments.

#### **Citerne de gaz**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une citerne de gaz.

#### **Cuve à fuel**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une cuve à fuel, à l'exception de l'article 18

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir connaissance et vouloir prendre les **BIENS** en l'état sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celles-ci.

#### **Cuve enterrée**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une cuve enterrée.

#### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** sont raccordés à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes, ledit bien devant être démoli.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- les **BIENS** sont raccordés à l'assainissement collectif. Précision étant ici faite que l'article 8 comporte une fosse septique et qu'à la connaissance du **VENDEUR** cette dernière a été bouchée et que ce bien est raccordé à l'assainissement collectif

**Commenté [LB24]:** Autre information ? Les fosses septiques non démantelées sont sujettes à amende pénales lorsque le tout à l'égout existe.

Le **VENDEUR** déclare également :

- n'avoir procédé à aucune modification des branchements existants lors de son acquisition, ni créé aucun branchement nouveau ne répondant pas aux prescriptions en la matière ;  
- ne rencontrer aucune difficulté particulière avec l'installation d'évacuation des eaux usées, ni problème d'écoulement, ni aucune remontée d'odeurs ;  
- qu'il n'existe dans les **BIENS** aucune installation de type « sanibroyeur » ou W.C. chimiques.

Il résulte d'un arrêté de l'Etablissement Public Territorial BOUCLE NORD DE SEINE en date du 25 janvier 2022, télétransmis en Préfecture et affiché le 28 janvier 2022, qu'à l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier raccordé directement ou susceptible de l'être au réseau public d'assainissement territorial, le propriétaire n'est pas dans l'obligation d'effectuer un contrôle des installations de collecte intérieure des eaux usées ainsi que de son raccordement au réseau public.

Une copie de cet arrêté est demeurée ci-jointe.

### Etat des risques

Un état des risques sur chaque article est ci-joint.

L'**ACQUEREUR** déclare que lesdits état lui ont été remis.

Ceux-ci comportaient 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.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **ABSENCE DE MINES OU CARRIERES**

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

*« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :*

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »*

**Le VENDEUR :**

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens.

#### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT**

L'article 552 du Code civil dispose « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »*

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé :

- qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération de construction.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données relatives aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) sur chaque article ont été consultées

Une copie de ces consultations est ci-annexée.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

**Commenté [LB25]:** Avez vous des éléments de cessation d'activité sur l'ancienne ICPE sur la parcelle L 243 ancienne exploitée par la SA LUCAS ?

#### CONVENTION DES PARTIES

Le **VENDEUR** vend le Bien en l'état.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** reconnaît :

- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et installations classées au titre de la loi sur l'eau sus mentionnées, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition.

Le **VENDEUR** subrogera, en tant que de besoin, aux termes de l'acte de vente réitérant les présentes, l'**ACQUEREUR** dans ses droits et actions vis-à-vis des anciens exploitants, relativement à la situation environnementale du site.

#### DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Le **VENDEUR** a fait réaliser, via la société QUODAM, par la société ANTEGROUP le 07 août 2023 un diagnostic environnemental dont une copie est ci-annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

*Dans le cadre du projet de requalification urbaine sur un site Gallieni à Villeneuve-la-Garenne (92), QUODAM a sollicité Antéa Group, dénommé ci-après ICF, pour la réalisation d'un diagnostic environnemental multi-milieux, en lien avec le projet d'aménagement.*

*QUODAM envisage la démolition puis la reconstruction d'environ 500 logements permettant de répondre à une demande aujourd'hui non satisfaite sur la commune et d'accueillir de nouvelles populations et ainsi diversifier la structure socio-économique des Villénogarenois. Le projet d'aménagement est réparti en deux macrolots, subdivisés chacun en lots. Les espaces extérieurs seront aménagés en voiries et espaces verts paysagers commun ou privés. Bien qu'aucune information sur la création de vergers ou de potagers ne soient mentionnés dans les informations transmises par QUODAM, il peut être considéré que les espaces verts privés pourraient accueillir ce type d'usage.*

*L'étude historique et documentaire a mis en évidence que le site était occupé par des parcelles majoritairement habitations individuelles avec jardin depuis au moins 1919, dans un environnement urbain.*

**Il convient de noter qu'une grande partie de la zone d'étude n'a pas pu être visitée, faute de possibilité ou d'autorisation d'accès.**

*Il est considéré que seul 20% du site a pu être visité et rendu accessible dans le cadre de cette étude, ce qui donne lieu à de nombreuses incertitudes sur la présence ou non de pollutions potentielles ou avérées au droit de la zone d'étude.*

*La visite du site a permis de mettre en évidence que le site est actuellement partiellement abandonné, et occupé par des habitations, des box (non visitables) et une parcelle utilisée par les services techniques de la ville pour le stockage divers de matériaux et engins. Cette parcelle de stockage semble être une ancienne activité industrielle (aucune information précise sur le passif de cette partie de la zone d'étude n'a été communiqué mais des cheminées sont observées sur la façade du bâtiment)*

*Aucun détail sur cette activité n'a été retrouvé en préfecture (absence de réponse suite à notre demande de consultation) ou aux archives départementales (fermeture de durée indéterminée des services de consultation).*

*La ville de Villeneuve-la-Garenne nous a toutefois transmis une étude d'impact réalisées sur le secteur en 2017 qui a été synthétisée au chapitre 6.4.3.*

*La lithologie attendue en surface est perméable (remblais limoneux à limono-sableux) puis à partir de 1 mètre de profondeur (terrain naturel composé de sables et graviers : alluvions). La nappe alluviale est rencontrée vers 4 à 5 m de profondeur dans la formation des alluvions de La Seine.*

*Au total, 13 sondages entre 2 et 7 mètres de profondeur ont été réalisés au carottier portatif et à la tarière mécanique du 26 au 26 juin 2023, soit :*

*\*2 sondages à 7 m de profondeur, dont 1 a été équipé en piézair à 6,5 m de profondeur (crépiné entre 3 et 3,5m de profondeur)*

*\*7 sondages de 4 m de profondeur, dont 3 ont été équipés en piézairs à 3,5 m de profondeur (crépiné entre 3 et 3,5 m de profondeur.*

*\*2 sondages à 3 m de profondeur, dont 1 a été équipé en piézair à 3 m de profondeur (crépiné entre 2,5 et 3 m de profondeur)*

\*2 sondages à 2 m de profondeur

Il convient de noter que 6 sondages n'ont pas pu être réalisés :

\*S7 et S15 en raison de la présence de réseaux enterrés

\*S6 et S8, S9 et S10 en raison de l'impossibilité d'accès aux parcelles.

Il n'a pas été identifié d'indices organoleptiques (odeurs ou couleurs) et aucune réponse au PID n'a été mesurée.

#### **D'un point de vue analytique**

De manière globale, les terrains sont marqués par la présence d'impacts en métaux lourds dans les sols.

Les analyses d'échantillons de sol mettent en évidence la présence de faibles traces en HAP, HCT, PCB et COHV, restant toutefois inférieures aux seuils de référence retenus. Aucun impact en polluant organique n'a été identifié sur la zone d'étude.

Concernant les gaz du sol, des quantifications significatives en COHV (Tétrachloroéthylène et Trichloroéthylène), en BTEX (Xylènes) et en HCT (fractions C10 – C12) sont mis en évidence sur 3 des 5 piézaires. Elles pourraient témoigner d'anciennes activités non identifiées lors de la visite de site.

#### **D'un point de vue sanitaire**

Etant considéré un recouvrement de zones de terres laissées en place par un revêtement minéral ou par 30 cm de terres saines a minima des sols de surface, le risque sanitaire par ingestion des sols ou inhalation de poussières a été écarté.

Les impacts en substances organiques dans les gaz du sol constituent un risque potentiel pour les futurs usagers du site :

\*par inhalation de composés volatils issus du sol ou des eaux souterraines dans l'air à l'intérieur de bâtiments) ;

\*par transfert potentiel de composés des sols vers les eaux souterraines ;

\*par transfert de composés présents dans les sols vers les végétaux.

En cas de mise en place de potagers et / ou de vergers, un apport a minima de 50 cm (après compactage) et jusqu'à 1 m (selon une approche sécuritaire) de terre végétale saine devra être réalisé avec un système de séparation physique placés entre les terres d'apport et les terres en place (remblais). Pour les arbres fruitiers, une fosse de terres propres, dont le volume sera adapté en fonction du système racinaire de chaque espèce, devra être réalisée.

#### **D'un point de vue gestion des déblais**

Les résultats d'échantillons sur éluât mettent en évidence des dépassements sur éluât des seuils d'acceptation des terres en installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), fixés par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014, retenu comme référence, pour les sulfates lixiviables associé à un dépassement en fraction soluble, l'antimoine lixiviable et le molybdène lixiviable.

Ces dépassements constituent un paramètre déclassant au regard de l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014, dans le cadre de la gestion des déblais hors site lors de la réalisation du projet d'aménagement.

L'ensemble des terres qui seront excavées dans le cadre des travaux n'est pas compatible avec une évacuation en installation de Stockage de Déchets Inertes



(ISDI). Une partie de ces terres devra être éliminée vers une filière de type installation de Stockage de Déchets Inertes aménagée (ISI +) ou Comblement de Carrières (CC). Cette estimation devra être affinée et confirmée avec la réalisation d'investigations complémentaires sur l'ensemble du site.

#### **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).

De convention expresse les parties renoncent à cette disposition, les biens étant vendus en l'état et l'opérateur de l'**ACQUEREUR** supportera les éventuels surcoûts de dépollution.

L'**ACQUEREUR** déclare acquérir les biens en l'état sans aucun recours contre le **VENDEUR** de sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété de l'existence d'une éventuelle pollution.

L'**ACQUEREUR** fera prendre les mêmes engagements à son **SOUS-ACQUEREUR** aux termes de la promesse de vente qu'il doit régulariser un temps de raison des présentes.

#### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Les articles 2, 5 et 17 sont soumis au statut de la copropriété.

Cependant, aucune de ces copropriétés n'ont de syndic.

Par suite, les fiches synthétiques n'ont pas été établies.

La présente promesse devant porter sur la totalité des lots de la copropriété après acquisition par le **VENDEUR** (pour les lots 6 et 13 de la copropriété cadastrée section L numéro 205) et après la prise de jouissance suite aux versements des indemnités d'expropriation, par suite la vente portera sur l'immeuble entier après annulation du règlement de copropriété.

Il n'y aura donc pas lieu de procéder à l'immatriculation de ladite copropriété par le notaire soussigné.

**Commenté [LB26]:** Inutile à mon sens la copropriété sera annulée avant vente.

#### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'article 8, actuellement soumis au statut de la copropriété, n'ayant pas de syndic, par suite cet immeuble ne dispose pas de carnet d'entretien.

#### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

**L'article 8, actuellement soumis au statut de la copropriété, n'ayant pas de syndic, par suite le diagnostic technique global n'a pas été établi.**

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### **FICHE SYNTHETIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

L'article 8, actuellement soumis au statut de la copropriété, n'ayant pas de syndic, par suite la fiche synthétique n'a pas été établie.

#### **FONDS DE TRAVAUX**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

**L'article 8, actuellement soumis au statut de la copropriété, n'ayant pas de syndic, par suite il n'y a pas de fonds de travaux.**

#### **REGLEMENTATION - ASCENSEURS**

**Le VENDEUR déclare que les immeubles ne sont pas équipés d'un ascenseur.**

#### **MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE**

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article huit -**

- 26 M<sup>2</sup> pour le lot numéro ONZE (11)
- 49 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DOUZE (12)
- 24M<sup>2</sup> pour le lot numéro TREIZE (13)
- 26 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATORZE (14)
- 25 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUINZE (15)
- 22 M<sup>2</sup> pour le lot numéro SEIZE (16)
- 29 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DIX-SEPT (17)

Ainsi déclaré par le **VENDEUR**

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose : « *la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* »

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

**CONCERNANT L'ARTICLE 8 : ABSENCE DE SYNDIC**

Le **VENDEUR** déclare :

- que la copropriété n'a actuellement ni syndic ni président nommés par les copropriétaires,
- qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,
- qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,
- qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;
- des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;
- l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic ;
- toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Le notaire a enfin indiqué à l'**ACQUEREUR** qu'il lui sera impossible de notifier la vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi.

La présente promesse devant porter sur la totalité des lots de cette copropriété après acquisition par le **VENDEUR** des lots 6 et 13 de la copropriété article 8 aux présentes et après la prise de jouissance suite aux versements des indemnités d'expropriation, par suite la vente portera sur l'immeuble entier après annulation du règlement de copropriété.

Les règles applicables au statut de la copropriété et le nécessité de désigner un syndic ne seront donc pas nécessaires.

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

#### **Taxe sur la valeur ajoutée**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
  - le Bien vendu est un immeuble bâti depuis plus de cinq ans ;
  - en application de l'article 260-5° bis du Code Général des impôts, il opte pour l'assujétissement de la vente à la TVA.
  - l'acquisition par lui du Bien n'avait pas ouvert droit à déduction à la TVA et par conséquent, la présente cession est soumise à la TVA sur la marge au taux de TVA en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique de vente conformément à l'article 268 du Code général des impôts.
- Etant ici précisé que le régime de TVA pourra être modifié pour tenir compte des conditions fiscales en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

#### **Domicile fiscal**

Le **VENDEUR** déclare que les opérations qu'il réalise sont déclarées au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE 14E MONTPARNASSE 29 RUE DU MOULIN VERT (75675) PARIS CEDEX 14, dont il dépend et auprès duquel il acquittera la TVA et qu'il est y est référencé sous le numéro : FR0649512000800026. En sa qualité d'assujéti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

#### **En ce qui concerne l'ACQUEREUR**

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

L'acte étant exonéré de droits d'enregistrement, l'**ACQUEREUR** ne sera pas redevable de la taxe au profit de la région Ile de France prévue à l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

#### **PLUS-VALUES**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique, ni une personne morale de droit privé.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

**L'ACQUEREUR ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse**

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, les **BIENS**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **VENDEUR** qui s'y oblige.

#### **OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES**

En cas d'occupation sans titre des Biens survenant pendant la durée des Présentes, le **VENDEUR** engagera toutes procédures nécessaires pour faire cesser l'occupation.

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- soit de prendre les Biens en leur état d'occupation et de régulariser la vente à la date convenue et aux conditions des Présentes. En cette hypothèse l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans les procédures engagées par le **VENDEUR**.

- soit de solliciter une prorogation de la durée de la présente promesse d'une durée de six (6) mois renouvelable sans pouvoir excéder une durée de 12 mois, à compter de la date fixée pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, afin de parvenir à la libération des Biens par le **VENDEUR**.

Pendant ce délai, le **VENDEUR** continuera à accomplir toutes diligences pour parvenir à la libération des Biens. Le prix de vente sera ajusté par Monsieur l'Agent comptable, afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente Promesse.

Les Parties se rapprocheront pour examiner la suite à réserver aux Présentes. A défaut d'accord intervenant avant l'expiration de ce délai de DOUZE (12) mois, les Présentes seront caduques.

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, l'**ACQUEREUR** devra maintenir l'acquisition du Bien alors sinistré totalement ou partiellement et se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Les parties dispensent le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, si l'une d'elle le juge utile, à ses frais.

#### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation des **BIENS**.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

#### **REMISE DES PIECES**

Les dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation exigent que les pièces suivantes soient communiquées à l'**ACQUEREUR** :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'article 8, actuellement soumis au statut de la copropriété, mais ne disposant pas de syndic, seul le règlements de copropriété a pu être remis à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Ledit règlement de copropriété ayant vocation à être annulé par le **VENDEUR** préalablement à l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes, par suite les dispositions qui précèdent ne seront plus applicables.

#### **MEDIATION**



Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

#### **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 rédacteur des présentes 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.

#### **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](mailto: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 sur quatre-vingt-dix pages**

##### **Comprenant**

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

##### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.