

COMMUNE  
DE  
VILLENEUVE-  
LA-GARENNE  
92390

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

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

### ETAIENT PRESENTS :

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

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

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

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

### POUVOIRS :

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

### ABSENTS :

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

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

**APPROBATION DE LA CESSON DE 26 PARCELLES CADASTREES SECTIONS L 297P-298P-273-272-108P-109P, 110P, 111, 113P ET J N°43, 44, 45, 47, 48, 49, 82P, 83, 84, 85, 86P, 102, 103P, 104, 105, 110, 119P SISES RUE DU FOND DE LA NOUE, BOULEVARD DE LA LIBERTE, RUE DU 24 NOVEMBRE A VILLENEUVE-LA-GARENNE**

092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de création de la délibération : 04/04/2024

## 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),

Qu'ainsi, ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine, potentiel renforcé par l'acquisition de la ferme Gallieni, trace du passé rural et agricole 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, et logement social), une crèche et un commerce,

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'EPPFIF 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'EPPFIF a acquis à l'amiable des biens situés sur le périmètre d'intervention foncière dit « Gallieni Sud »,

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 (EPPFIF) 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'EPPFIF la propriété de l'ensemble des biens situés dans le périmètre de projet dit « Gallieni Sud ». L'EPPFIF 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'EPPFIF sur les volets foncier, technique et environnemental du projet. L'EPPFIF a fait appel à l'une de ses Assistance à Maitrise 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 EIFPAGE 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 QUODAM),

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 environ, 32 016 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ répartis sur 2 macro-lots,

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 la vente des parcelles cadastrées sections L 297p-298p-273-272-108p-109p, 110p, 111, 113p et J n°43, 44, 45, 47, 48, 49, 82p, 83, 84, 85-86p-102, 103p, 104, 105, 110, 119p sises, rue du Fond de la Noue, rue Édouard Manet, boulevard Galliéni et rue du 11 novembre à Villeneuve-la-Garenne, telles qu'annexées à la présente, au prix de vente prévisionnel de 9 258 880 € H.T/H.C (NEUF MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXE ET HORS CHARGES) correspondant à l'offre financière soumise dans le cadre de la consultation précitée pour la réalisation d'une opération d'environ 193 logements en accession correspondant à 13 616 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher,

## **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 2 avril 2021,

Vu l'avis des domaines en date du 26 mars 2024,

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

Où l'exposé complet de Monsieur FRANCOIS,

Et après en avoir délibéré.

## **APPROUVE**

La vente des parcelles cadastrées sections L 297p-298p-273-272-108p-109p, 110p, 111, 113p et J n°43, 44, 45, 47, 48, 49, 82p, 83, 84, 85-86p-102, 103p, 104, 105, 110, 119p sises, rue du fond de la Noue, rue Édouard Manet et boulevard Galliéni tels qu'annexés à la présente au prix de vente prévisionnel de 9 258 880 € H.T/H.C (NEUF MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXE ET HORS CHARGES).

## AUTORISE

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

## DIT

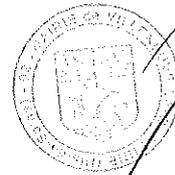
Que le montant est inscrit au budget de la Ville.

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

Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 26/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

La Commune de Villeneuve-la-Garenne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50

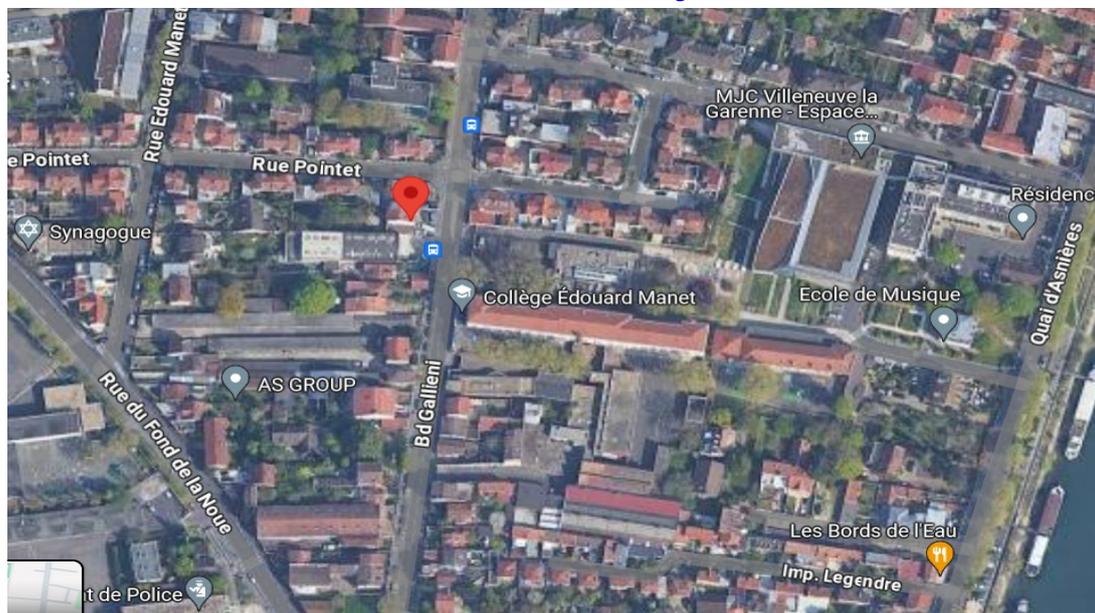
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 15693676

Réf. OSE : 2024-92078-01730

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* TERRAIN À BÂTIR

*Adresse du bien :* Macrolots 1 et 2 Galliéni Sud à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* 23 137 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « **détermination de la valeur** »)

092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO, Responsable des affaires foncières et immobilières  
sbruno@villeneuve92.com (et jlondeix@villeneuve92.com)

## 2 - DATES

de consultation :	10/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	11/03/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de plusieurs parcelles à des promoteurs (1 par Macrolot) suite à l'acquisition de celles-ci auprès de l'EPF le même jour.

Les parcelles du Macrolot 1 et du Macrolot 2 seront cédées aux promoteurs en 2025 telles quelles et la démolition sera aux frais et à la charge de ceux-ci. Le coût de démolition est estimé à 650 000 € pour chaque Macrolot cédé.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Macrolot 1: La mairie est déjà propriétaire d'une partie des parcelles acquises au cours des 40 dernières années (prix historique indiqué de 3 090 359 € HT) et se portera acquéreur du reste des parcelles en 2025 auprès de l'EPF à leur prix de revient (indiqué pour 8 609 875 € HT).

Macrolot 2 : La mairie va se porter acquéreur en 2025 de l'intégralité des parcelles acquises par l'EPF entre 2015 et 2023 à leur coût de revient (indiqué pour 15 398 914 € HT)<sup>2</sup>.

Prix de cession négocié : Macrolot 1 : 9 258 880 € et Macrolot 2 : 13 950 000 €

Soit au total : 23 208 880 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

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

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

### 4.3. Références cadastrales et bâti :



**Macrolot 1 :**

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

<sup>2</sup> Les prix de revient mentionnés sont issus d'un courriel de la ville en date du 11/03/2024.

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s)	Nature du bien	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)
VILLENEUVE LA GARENNE	157 bd Gallieni	L 111		Maison		306 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	157 bd Gallieni	L 110		Autre	équipement culturel	686 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	178 bd Gallieni	J 43		Autre	voirie	68 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	178 bd Gallieni	J 44		Maison		201 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	172 bd Gallieni	J 103		Maison		882,02 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	174 bd Gallieni	J 110		Appartement		9 appartements 256 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	168 bd Gallieni	J 48		Maison		R+1 202 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	164 bd Gallieni	J 84		Autre	Bâtiment mixte	167,01 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	24 rue du 11 nov 1918	J 82		Maison		399,31 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	163 bd Gallieni	L 297		Maison		R+1 et 2 partiel 127,07 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	22 rue du Fond de la Noue	L 298		Maison		R+1+ combles 0,07m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	14 rue du Fond de la Noue	L 273		Maison		petit pavillon accolé en R+1 107 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	155 bd Gallieni	L 272		Maison		petit pavillon accolé en R+1 157m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	20 rue du Fond de la Noue	L 108		Maison		petit pavillon en R+1 0,03m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	160 bd Gallieni	J 86		Maison		Maison R+1+c+dépendance 254,7 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	4,6	Appartement		4 appartements 259 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	3,7	Appartement		
VILLENEUVE LA GARENNE	18 impasse Legendre	J 49 - J119		Maison		R+1 60,08m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	172 bd Gallieni	J 104		Bureau		bureaux+entrepôts 242 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	162 bd Gallieni	J 85	1,2,3,7 et 8	Maison		R+1+ c en copro
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	2	Appartement		
VILLENEUVE LA GARENNE	162 bd Gallieni	J 85	4,5,6,10	Maison		R+1+c en copro
VILLENEUVE LA GARENNE	176 bd Gallieni	J 45		Maison		R+2
VILLENEUVE LA GARENNE	174 bd Gallieni	J 102		Maison		Maison R +1 105 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	166 bd Gallieni	J 83		Maison		Maison R+1 232,01m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	1	Commerce		Commerce (murs)
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47		Commerce		Fonds de commerce (épicerie)
VILLENEUVE LA GARENNE	162 bd Gallieni	J85	9	Autre		Droit de jouissance
VILLENEUVE LA GARENNE	161 bd Gallieni	L 109		Maison		Petit pavillon R + 1 partiel 391m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J47	8 et 9	Appartement		Appartement

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## Macrolot 2 :

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s)	Nature du bien	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)
VILLENEUVE LA GARENNE	157 bd Gallieni	L 110		Autre	Equipement culturel	0,2m <sup>2</sup> (bien à cheval sur macrolot 1 et macrolot 2)
VILLENEUVE LA GARENNE	24 rue du fond de la noue	L205	8, 17, 2, 4, 11, 3, 14, 6, 13, 10,16, 7, 9, 12, 5, 15	Appartement		
VILLENEUVE LA GARENNE	165 bd Gallieni	L206		Maison		Pavillon R+1+combles+ dépendance 1113 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	167 bd Gallieni	L105		Maison		Bâtiment d'habitation R+2 8 appartements 365 366 31/12/2024 2 L 109 161 bd Gallieni Particulier Petit pavillon R + 1 232m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	169 bd Gallieni	L281		Maison		Pavillon R+1 et 3 logements locatifs 487 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	26 rue du fond de la noue	L271		Maison		Pavillon R+1 partiel et annexe 325 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	28 rue du fond de la noue	L270		Commerce		Pavillon + dépendance 367 m <sup>2</sup> au total
VILLENEUVE LA GARENNE	30 rue du fond de la noue	L282		Maison		Entrepôt commercial 358 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	49 rue Edouard Manet	L199		Maison		Petit pavillon en RDC 232 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	47 rue Edouard Manet	L196		Maison		Petit pavillon accolé en R+1 226 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	171 bd Gallieni	L101		Appartement		Bâtiment d'habitation R +2 + 40 boxes 1118 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	173 bd Gallieni	L428 et 210		Autre		27 boxes 646,5 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	175 bd Gallieni	L283		Maison		Pavillon en R+1 103 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	177 bd Gallieni	L279		Maison		Pavillon en RDC et garage 134 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	181 bd Gallieni	L243-244		Commerce		entrepôt- commerce-alimentaire 372m <sup>2</sup> au total
VILLENEUVE LA GARENNE	179 bd Gallieni	L212		Maison		Pavillon R+1 261m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	183 bd Gallieni	L177		Autre		Mixte 3 logements + commerce 362m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	22 rue du fond de la noue	L298		Maison		Pavillon R+1 + combles 280m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	43 rue Edouard Manet	L275-284-280-207		Maison		Pavillon récent R+1+annexes 916 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	39 rue Edouard Manet	L211		Maison		Pavillon R+1 314m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	37 rue Edouard Manet	L242		Maison		Pavillon R+1 666m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	35 rue Edouard Manet	L266		Maison		Pavillon plain-pied 156m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	35 bis rue Edouard Manet	L267		Maison		Pavillon R+1 458m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	45 rue Edouard Manet	L427		Autre		9 boxes 311 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	47 rue Edouard Manet	L196		Maison		Petit pavillon accolé en R+1 226m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	47 rue Edouard Manet	L199		Maison		Petit pavillon en RDC 232 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE LA GARENNE	161 bd Gallieni	L109		Maison		Petit pavillon R + 1 34 m <sup>2</sup> (Bien à cheval sur macrolot 1 et macrolot 2)

### 4.4. Descriptif

Macrolot 1: emprise foncière de 5 782,43m<sup>2</sup> cédée pour 13 616 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle de logements.

Macrolot 2: emprise de 10 312,07m<sup>2</sup> cédée pour 18 900 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle (dont 500 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et 18 400 m<sup>2</sup> de logements).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne et EPF. Avant cession aux promoteurs, la ville deviendra propriétaire unique des parcelles.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

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

Zone : UB.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation

Moyenne Villeneuve-la-Garenne : 738 €/m<sup>2</sup>  
Acte de réception en préfecture : 09/21/2024  
Date de réception en préfecture : 22/04/2024

**Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.**

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des dernières années.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78//N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78//N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78//N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78//N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

1/ **Eu égard à l'ancienneté des termes retenus ci-dessus**, il est recherché, afin de conforter la valorisation, des **offres d'appartements sur des programmes en cours de commercialisation** sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet).

**Le clos Sisley**

Surface	42	55
Prix HT	190 995 €	261 137 €
Prix HT m <sup>2</sup>	4548	4748

**Village Bongarde**

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167 500 €	229 500 €	238 988 €	334 597 €
Prix HT m <sup>2</sup>	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

2/ **Offres de locations de murs commerciaux/activités** à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Quartier	Loyer par m <sup>2</sup> /an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaille	160
<b>Moyenne</b>	<b>197</b>

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

L'étude portant sur les cessions de TAB fait ressortir 4 termes situés à Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers. Les termes sur Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés et la moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m<sup>2</sup> SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m<sup>2</sup> SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 650 000 € par Macrolot selon les données du consultant, soit une valeur vénale de :

Macrolot 1 : (13 616 m<sup>2</sup> SDP x 710 €/m<sup>2</sup> SDP) - 650 000 = 9 017 360 €

Macrolot 2 : (18 900 m<sup>2</sup> SDP x 710 €/m<sup>2</sup> SDP) - 650 000 = 12 769 000 €

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Soit au total : 9 017 360 + 12 769 000 = **21 786 360 €**

Compte tenu du projet, la méthode du compte à rebours promoteur va cependant être également mise en œuvre.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition communiqués : 650 000 € par Macrolot.

#### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre et 1 500 €/m<sup>2</sup> SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

### 9.2 Recettes

#### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 677 €/m<sup>2</sup>, pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup>, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Prix de vente commerces

Les annonces de location indiquent un loyer par m<sup>2</sup>/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m<sup>2</sup> HC HT est retenu.

#### Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité restant à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de capitalisation à la valeur locative, soit  $180 / 7 \% = 2 571$ , arrondis à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.2.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

### 9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

#### Compte à rebours Macrolot 1

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>58 875 584</b>		
Hébergement libre	58 875 584	12 527	4 700
<b>Dépenses</b>	<b>43 505 200</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>	650 000		
Démolition - Désamiantage	650 000	0	0
<b>coût de construction (B)</b>	29 955 200		
Hébergement libre	29 955 200	13 616	2 200
<b>autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)</b>	12 900 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>5 652 056</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>9 718 328</b>	/m <sup>2</sup> terrain	714€/m <sup>2</sup> SdP

#### Compte à rebours Macrolot 2

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>80 761 600</b>		
Commerces	1 200 000	480	2 500
Hébergement libre	79 561 600	16 928	4 700
<b>Dépenses</b>	<b>59 590 000</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>	650 000		
Démolition - Désamiantage	650 000	0	0
<b>coût de construction (B)</b>	41 230 000		
Activités	750 000	500	1 500
Hébergement libre	40 480 000	18 400	2 200
<b>autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)</b>	17 710 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>7 753 114</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>13 418 486</b>	/m <sup>2</sup> terrain	710€/m <sup>2</sup> SdP

D'après la méthode du compte à rebours, on obtient une valeur vénale de :

Macrolot 1 : 9 718 328 €

Macrolot 2 : 13 418 486 €

Soit au total 9 718 328 + 13 418 486 = **23 136 814 €**.

D'après la méthode par comparaison, la valeur vénale des Macrolots 1 et 2 est estimée à 21 786 360 €.

Eu égard à la nature du projet, la méthode du compte à rebours paraît la plus appropriée. Soit une valeur vénale estimée de **23 137 000 €** (arrondis).

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **23 137 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 20 823 300 €.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

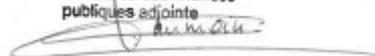
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

Accusé de réception en préfecture  
092119200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

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

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,

Agnès LAUMAIN  
Administratrice des finances  
publiques adjointe  


Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024-04-04-19-DE  
Date de réception préfecture : 22/04/2024

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

104335401  
BOL/BOL/  
DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
Le ,

A VILLENEUVE LA GARENNE (92390), en l'Hôtel de Ville,

**Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Maîtres Pierre ABGRALL, Jérôme DRAY, Véronique DEJEAN de La BÂTIE, Fabien LIVA, Laurent BOUILLOT, Carole DELELIS-FANIEN, Magali DE ALMEIDA-PALARIC, Ludovic DE PRAINGY, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (15<sup>e</sup>), 39-43 quai André Citroën (CRPCEN 75013),**

Reçoit l'acte authentique contenant **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE** suivant à la requête des Parties ci-après identifiées.

**Sommaire :**

## **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

### **1. TERMINOLOGIE – NOVATION - INTERPRETATION**

#### **1.1. TERMINOLOGIE**

Pour l'application et l'interprétation du présent Acte et dans un but de simplification, il est précisé que les mots et expressions mentionnés ci-après, commençant dans le corps des présentes par une majuscule, figurant ou non en caractères gras, auront le sens résultant des définitions suivantes :

**Acquéreur** ou **Bénéficiaire** : désigne la société dénommée EIFFAGE et la Société dénommée INFINITIMM ou la Société dénommée SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD (regroupant EIFFAGE et INFINITIM) dont la comparution figure à l'article 2.2.

**Acte Authentique de Vente** ou **Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui

constatera la réalisation définitive de la vente, objet de la présente Promesse et le transfert de propriété.

**Annexe(s)** : désigne tous les documents joints au présent acte, formant corps avec celui-ci.

**Biens Immobiliers ou Biens** : désigne ensemble le Bien Immobilier, lesquels sont plus amplement désignés sous l'article 11 ci-après.

**Cahier des charges de consultation** : désigne le cahier des charges de consultation de l'ensemble et l'ensemble de ses annexes visées dans l'exposé dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes.

**Cahier des Charges d'Expropriation** : désigne le cahier des charges établi par l'EPFIF conformément aux articles L 411-1 et L 411-3 du Code de l'Expropriation.

**Conditions Suspensives** : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'article 29 et suivants.

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la jouissance des Biens Immobiliers dans les conditions fixées à l'article 14.2.

**Date de Signature** : désigne la date de signature de l'Acte Authentique de Vente

**Dépôt de Garantie** : désigne le dépôt de garantie dont le montant et le sort sont fixés à l'article 15 de la Promesse.

**Dossier d'Informations** : désigne l'ensemble des documents mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur dans les conditions évoquées à l'article 9.4.

**Engagements du lauréat** : désigne le document exposant les caractéristiques techniques administratives et financières du projet développé par la Société dénommée EIFFAGE au regard desquelles il a été retenu pour réaliser l'opération objet de la consultation. Ce document est annexé aux présentes.

**Entrée en jouissance** : désigne le jour de la prise de jouissance par l'Acquéreur des Biens ;

**Frais** : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires de notaire, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de l'Acte(s) Authentique(s) de Vente.

**Immeubles Ville** : désigne les Biens appartenant à la ville de VILLENEUVE LA GARENNE (92390) cadastrés section L numéros 110, 111 et 113 et section J numéros 43, 44, 48, 82, 84, 103 et 110 tels que plus amplement désigné à l'article [+++].

**Immeubles EPFIF** : désigne les Biens appartenant à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) sis à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) cadastrés section L numéros 298, 297, 108, 109, 272 et 273 et section J numéros 45, 47, 49,83, 85, 86, 102, 104, 105, 119 tels que plus amplement désigné à l'article [+++], et ayant fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente entre l'EPFIF et la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE.

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal. Étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

**Parties** : désigne ensemble le **Promettant** et l'**Acquéreur**.

**Période de transfert** : désigne la période écoulée entre la Promesse et la Vente.

**Permis de construire numéro 1** : permis de construire valant permis de démolir et de division ayant pour assiette les parcelles cadastrées section J numéros 43, 44, 45, 47, 48, 49p, 82p, 83, 84, 85, 86p, 102, 103, 104, 105 et 110, 119p

**Permis de construire numéro 2** : permis de construire portant sur les parcelles cadastrées section L numéros 108p, 109p, 110, 111, 113p, 272, 273, 297p, 298p

**Permis de démolir** : permis de démolir portant sur les parcelles cadastrées section L numéros 108p, 109p, 110, 111, 113p, 272, 273, 297p et 298p

**Prix de Vente** : désigne pour les Biens Immobiliers objet de la Vente, le prix de vente convenu entre les Parties.

**Programme de construction ou Projet** : désigne les constructions tel que précisé à l'article 9.2, .qui seront édifiées sur les Biens en exécution du Permis de Construire et des éventuels permis de construire modificatifs obtenus par l'Acquéreur tant ceux obtenus avant la Vente que ceux obtenus après la Vente ; mais pour ces derniers, ceux préalablement validés par le Vendeur avant leur dépôt

**Promesse** : désigne le présent contrat de promesse synallagmatique de vente.

**Promettant ou Vendeur** : désigne la Commune de Villeneuve-la-Garenne dont la comparution figure à l'article 2.1.

**Propriétaire actuel** : désigne l'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE, ayant pour sigle EPFIF, Etablissement public à caractère industriel ou 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, avec lequel la Commune de Villeneuve-la-Garenne a conclu une promesse de vente en date du de ce jour, préalablement aux présentes

**SP** : désigne la surface de plancher de construction telle qu'elle est définie à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

**Surface Habitable ou SHAB** : désigne la surface habitable d'un logement telle qu'elle est définie à l'article R 156-1 du Code la construction et de l'habitation. Il est précisé que le calcul de la surface habitable sera réalisé pour l'intégralité des pièces avec une précision au centième ;

## 1.2. NOVATION ET INTERPRÉTATION

A compter des présentes, les relations entre les **Parties** sont régies exclusivement par les stipulations du présent acte.

De plus, dans le présent acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- toute référence faite à un article ou à une Annexe se comprend comme une référence faite à un article de l'acte ou à une Annexe de l'acte, sauf précision contraire expresse ;
- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet

4

d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère limitatif à l'énumération qui le suit ;

- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'acte seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties**, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## 2. IDENTIFICATION DES PARTIES

### 2.1. PROMETTANT

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro **219 200 789**.

### 2.2. BÉNÉFICIAIRE

EIFFAGE et INFINITIMM ou SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD (regroupant EIFFAGE et INFINITIM)

## 3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

### 3.1. CONCERNANT LE PROMETTANT

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE** est représentée à l'acte par Monsieur Pascal PELAIN agissant en qualité de Maire de la Commune comme ayant été nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020 dont une copie est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED] exécutoire suite à sa transmission au contrôle de légalité le [REDACTED] telle que visée ci-dessous.

Le **Promettant** es-qualité déclare que la délibération du 05 juillet 2020 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit et que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'État dans le département pour acte contraire à la légalité.

(Délibération du [REDACTED])

### 3.2. CONCERNANT L'ACQUÉREUR

[+++]

(Pouvoir du Bénéficiaire)

## 4. INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu [REDACTED], intervenant en qualité de Comptable des Finances Publiques de la Trésorerie de VILLENEUVE-LA-GARENNE à l'effet de quittance le montant du dépôt de garantie versé ce jour.

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du [REDACTED] annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à [REDACTED], collaborateur de l'office notarial à l'effet

Commenté [ID1]: EI IDF ou SCCV en fonction de la date de constitution

5

d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les **Parties** susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**Acquéreur**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

(Mandat du Comptable Public)

## 5. QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée **[+++]** acquiert la pleine propriété des **Biens**.

## 6. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les représentants des **Parties** attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

### 6.1. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT

Le représentant du **Promettant**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- Le **Promettant** est une personne morale de droit public soumis au droit français,
- Les caractéristiques indiquées en têtes des présentes telles que nationalité, siège, état civil, numéro d'identification sont exactes,
- Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des **Présentes**,
- La signature et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des **Présentes** ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- ses mandataires ne sont frappés d'aucune interdiction.

### 6.2. DÉCLARATIONS DE L'ACQUEREUR

Le représentant du **Bénéficiaire**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- Le **Bénéficiaire** est dûment constitué et existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête des **Présentes**,
- Le **Bénéficiaire** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- L'organe dirigeant du **Bénéficiaire** n'est frappé d'aucune interdiction,
- Le **Bénéficiaire** a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes,
- La signature et l'exécution des présentes par le **Bénéficiaire** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le **Bénéficiaire** est partie dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre des présentes,
- Le **Bénéficiaire** ne fait pas l'objet :
  - à son initiative ou à celle d'un tiers :
  - d'une liquidation amiable ou d'une dissolution ;

- d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de Commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L 611-4 du Code de Commerce ;
- d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L 611-9 et suivants du Code de Commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000.
- et n'est pas soumis à tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.

## 7. DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des **Parties** :

### 7.1. CONCERNANT LE PROMETTANT

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

### 7.2. CONCERNANT L'ACQUÉREUR

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

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

## 8. DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du [REDACTED] télétransmise à la Préfecture des Hauts-de-Seine le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit et mise en ligne sur le site internet de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne : <https://www.villeneuve92.com/>.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du [REDACTED] dont une ampliation est annexée.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas encore écoulé.

Le représentant de la commune es qualité déclare que la Commune n'a à ce jour reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'État dans le département pour acte contraire à la légalité et requiert expressément le notaire soussigné de régulariser les présentes.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

## 9. EXPOSE

### 9.1. ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que les Biens

**Commenté [LB2]:** Sera demandé quand le bénéficiaire sera connu

**Commenté [CM3]:** A ajouter selon la date de signature de la promesse

**Commenté [CM4]:** @Commune

Avis DDFIP à fournir

**Commenté [ID5]:** CM prévu le 4/04/2024. Rédaction à adapter en conséquence et une CS relative au caractère définitif de la délibération sera à prévoir

7

soient à usage d'habitation et l'Acquéreur non-professionnel de l'immobilier, par suite l'Acquéreur ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

#### 9.2. INTENTION DES PARTIES- PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR ENVISAGE LA RÉALISATION D'UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION DEVANT CONSISTER EN LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS EXISTANTS À CE JOUR SUR LES BIENS PERMETTANT L'ÉDIFICATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER D'UNE SURFACE DE PLANCHER DE 13.646,00 M<sup>2</sup> COMPOSÉ :+++

Commenté [CM6]: @Bénéficiaire  
A compléter

#### 9.3. CONSULTATION PAR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

La Ville de Villeneuve-La-Garenne, a mis en, place une consultation en vue de sélectionner un opérateur disposé à se rendre acquéreur des **Biens** objets des présentes en vue d'y développer un projet de construction compatible avec la programmation **ci-après visée**, en conformité avec les critères d'un **Cahier des charges de consultation**, communiqué aux candidats.

Une copie de ce **Cahier des charges de consultation** est demeurée ci-annexé aux présentes.

**(Cahier des charges de consultation)**

A l'issue de cette consultation a été retenu EIFFAGE Ile de France, , **Bénéficiaire** aux présentes avec la société dénommée INFINITIMM prévue dans la consultation comme co-promoteur, comme **Opérateur**.

#### 9.4. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'EPFIF est propriétaire de la plus grande partie des parcelles assiette de la **Consultation** susrelatée (Macros-Lots 1 et 2), la Commune étant propriétaire du reste des parcelles.

L'ensemble desdites 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 partie du Macro-Lot 2, l'EPFIF divisera son unité foncière pour en céder une partie à un bailleur social. étant ici observé que la déclaration préalable devra être déposée avant le dépôt du permis de construire numéro 1.

Commenté [LB7]: La parcelle 113 semble devoir être divisée : DP ville aussi peut-être

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 et correspondant à la parcelle cadastrée section +++ numéro +++.

Commenté [LB8]: En cours de création ?

Cet emplacement réservé devra être rétrocédé moyennant la valeur symbolique qui sera déterminée par la Collectivité, après démolition des parties de construction débordant actuellement sur ledit emplacement en vertu des Permis de Démolir que le Bailleur Social et le Lauréat auront obtenu, leur permis de construire ne devant pas avoir pour assiette cet emplacement réservé.

A cet effet, le Bailleur Social et chacun des Lauréats devront déposer :

- un Permis de Démolir sur l'ensemble du tènement qui lui sera vendu,
- une Déclaration Préalable pour isoler la partie « emplacement réservé » intégré dans son tènement,
- un Permis de Construire sur le périmètre hors partie « emplacement réservé »,

Et s'engageront irrévocablement à céder cet emplacement réservé dans les conditions susrelatées.

Préalablement au dépôt du Permis de Démolir par le **Bénéficiaire**, l'EPFIF devra avoir déposé un Déclaration Préalable de Division pour constituer le périmètre du Macro-Lot 1.

Observation étant ici faite que la rétrocession à la Ville des parcelles constituant l'emplacement réservé devront être rétrocedées après démolition mais préalablement à la mise en œuvre de la partie Permis de Construire afin que cette division prenne tout son effet.

L'ensemble des parcelles devant appartenir à la Ville et/ou les parcelles appartenant à l'EPFIF formant une seule unité foncière, les hypothèses suivantes pourront se présenter :

- i) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot réitèrent leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville l'ensemble des parcelles assiette des deux Macros-Lots qui les cédera elle-même à chacun des Lauréats. La division foncière, alors opérée par la Ville fera l'objet, soit d'une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements, soit entrera dans l'exception prévue à l'article R 442-1 a) du Code de l'Urbanisme (division primaire) ;
- ii) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot ne réitèrent pas leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville les parcelles constituant le Macro-Lot du Lauréat qui réitérera le premier sa vente, l'EPFIF pour cela devra obtenir préalablement une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements.

#### 9.5. CAHIER DES CHARGES D'EXPROPRIATION

L'EPFIF ayant acquis les **Biens** dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique aux termes d'une Ordonnance d'Expropriation en application des articles L 411-1 et L 411-3 du Code de l'Expropriation, la présente cession est soumise au Cahier des Charges d'Expropriation figurant au **Dossier d'Information**, lequel comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations et comporte les clauses type approuvées par le décret numéro 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 411-1 et suivants du code de l'expropriation ; et notamment aux clauses suivantes ci-après littéralement rapportées :

##### « CALENDRIER

**LE SOUS-ACQUEREUR** devra s'engager auprès de l'**ACQUEREUR** à entreprendre les travaux de construction dans un délai de **trois mois** à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, et à fournir à l'EPFIF une copie de la déclaration d'ouverture de chantier.

**LE SOUS-ACQUEREUR** s'obligera également à réaliser les constructions dans un délai maximal de **18 mois** à compter du lancement des travaux de construction correspondant à la date de déclaration d'ouverture de chantier. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'EPFIF d'une déclaration d'achèvement des travaux établie par l'**ACQUEREUR** ou le **Maître d'œuvre du SOUS-ACQUEREUR**.

Les délais fixés ci-avant seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1148 du code civil, prolongés d'une durée égale

Commenté [LB9]: Demande de modification adressée à l'EPFIF pour l'adapter aux accords des parties

à celle durant laquelle l'ACQUEREUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de celui qui l'invoque.

Les difficultés de financement ou de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

**PENALITES POUR NON-RESPECT DU DELAI IMPARTI POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET POUR L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

L'Acquéreur ou le Sous-acquéreur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/5.000ème du Prix de base hors taxe les trente (30) premiers jours calendaires,

- de 1/2.500ème du Prix de base hors taxe à compter du trente et unième (31ème) Jour, à défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées pour les échéances correspondantes, savoir :

- au démarrage des travaux de démolition (justifié par la déclaration d'ouverture de chantier – DOC),

- à l'achèvement du Programme de Construction (justifié par la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et, pour ce qui figure dans la notice descriptive, par une attestation du Maître d'œuvre qu'elle a bien été mise en œuvre). L'Acquéreur ou le Sous-acquéreur devra par ailleurs justifier dans les cinq (5) mois maximums de la conformité de l'immeuble. A défaut, les pénalités ci-dessus s'appliqueront.

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant les dates ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations innovantes prévues dans la Notice Descriptive.

Elles seront payables le dernier jour de chaque mois.

**NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées aux présentes seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions des articles L 411 et suivants du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par l'EPFIF ou à défaut par le Préfet sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles. »

Le Bénéficiaire se déclare parfaitement informé dudit Cahier des Charges d'Expropriation et s'engage irrévocablement à en respecter le contenu.

**9.6. 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 tant la situation juridique que technique, fiscale et administrative dudit Bien, et la portée des obligations mises à leur charge dans le cadre de la consultation, au vu des documents du Dossier d'information.

Commenté [LB10]: Demande d'adaptation faite à l'EPFIF

Le **Bénéficiaire** déclare avoir procédé dans le cadre de sa réponse à une étude du **Bien**, sur le plan juridique, administratif et technique au vu du **Dossier d'informations**.  
(Liste Dossier d'information)

Le **Bénéficiaire** reconnaît que l'acquisition du **Bien**, en cas de réalisation des **Conditions Suspensives**, interviendra en l'état et sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **Promettant** des vices connus ce jour, à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil et de celles limitativement et expressément stipulées aux termes des présentes, au vu du **Dossier d'informations**.

#### 9.7. ENSEMBLE CONTRACTUEL

La **Promesse** de vente objet des présentes, intervient dans le cadre de la réalisation des objectifs poursuivis par la Commune de Villeneuve-La-Garenne et fait suite au choix de EIFFAGE en tant qu'**Opérateur** aux termes de la consultation ci-dessus relatée.

A ce titre, il est rappelé que le **Bénéficiaire** a été sélectionné au regard des engagements qu'il a souscrit pour la réalisation de l'opération.

Un document relatant les engagements du lauréat est demeuré ci-annexé.

#### **(Engagement du lauréat)**

En conséquence, la **Promesse de vente** et la **Vente** 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.

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 de Consultation et aux dispositions des Engagements du lauréat.

#### 10. ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre l'EPFIF et le **Promettant** ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

#### « 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).

**Commenté [LB11]:** Demande a été faite par Monsieur le Maire pour une pénalité à 5% couverte par une GAPD.

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 1 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 1 ;
- IC construction -20%
- 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 :

**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 :

:

Commenté [LB12]: Demande de modulation de la pénalité selon le nombre de label atteint (1/25èmes par label non atteint)

Commenté [LB13]: Ajout demandé à l'EPFIF

- Certification NF Habitat HQE ;
- Label biosourcé niveau 1 ;
- IC Construction -20%
- 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 abréviation « 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 immobiliers devra reproduire la présente clause. »**

Le **Bénéficiaire** se déclare parfaitement informé des présents engagements et se subroger purement et simplement au **Promettant**.  
Aussi, il versera en lieu et place du **Promettant** la somme de [+++] correspondant au séquestre ci-dessus visé à l'EPFIF.

**CELA ETANT EXPOSE**, les **Parties** ont convenu de régulariser la présente Promesse.

#### **11. OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est formé entre les **Parties**, en vertu des présentes, 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, celle-ci ne pourra être révoquée 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 **Promettant** consent définitivement, pour sa part, à la **Vente** et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété des **Biens**, dans les conditions ci-après stipulées, au **Bénéficiaire**, qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes ;

Commenté [LB14]: Ajout demandé à l'EPFIF

Commenté [CM15]: Possibilité à confirmer par l'EPFIF

Commenté [ID16]: Nous souhaitons prévoir un séquestre de 2% au lieu des 7%

Commenté [ID17]: Nous proposons de cautionner les 7% au profit de la Ville

Commenté [LB18]: Ce montant semble disproportionné après échange avec l'opérateur.

13

- le **Promettant** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur les **Biens**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **Bénéficiaire**.

Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des **Parties** sera inefficace.

Conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, la **Promesse** lie le **Promettant** et le **Bénéficiaire** de manière irrévocable, sous réserve la réunion des conditions de formation de la vente telles que stipulées aux présentes ainsi que de la réalisation des **Conditions Suspensives**.

## 12. IDENTIFICATION DU BIEN

### 12.1. IMMEUBLES OBJET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 1

#### IMMEUBLES VILLE

##### 12.1.1. IMMEUBLE ARTICLE UN

###### 12.1.1.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 178 boulevard Gallieni, un terrain,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	43	178 BOULEVARD GALLIENI	00ha 00a 69ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

###### 12.1.1.2. Identification Des Meubles

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

###### 12.1.1.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de voirie.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

##### 12.1.2. IMMEUBLE ARTICLE DEUX

###### 12.1.2.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 178 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

J	44	178 BOULEVARD GALLIENI	00ha 02a 01ca
---	----	------------------------	---------------

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

12.1.2.2. Identification Des Meubles

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

12.1.2.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.3. IMMEUBLE ARTICLE TROIS

12.1.3.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 168 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	48	168 BOULEVARD GALLIENI	00ha 03a 03ca

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

12.1.3.2. Identification Des Meubles

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

12.1.3.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.4. IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

12.1.4.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 24 rue du onze novembre 1918, un terrain d'une surface d'environ 399 m<sup>2</sup> à prélever sur une plus grande parcelle sur laquelle est édifié un immeuble bâti, laquelle parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	82	24 RUE DU ONZE NOVEMBRE 1918	00ha 04a 31ca

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

12.1.4.2. Identification Des Meubles

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

15

12.1.4.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.5. IMMEUBLE ARTICLE CINQ

12.1.5.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 164 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	84	164 BOULEVARD GALLIENI	00ha 01a 68ca

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

12.1.5.2. Identification Des Meubles

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

12.1.5.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

Commenté [DEM19]: À confirmer

12.1.6. IMMEUBLE ARTICLE SIX

12.1.6.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 174 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	110	174 BOULEVARD GALLIENI	00ha 02a 57ca

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

12.1.6.2. Identification Des Meubles

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

12.1.6.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.7. IMMEUBLE ARTICLE SEPT

16

12.1.7.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390) 172 boulevard Gallieni,  
un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	103	BOULEVARD GALLIENI	00ha 08a 86ca

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

12.1.7.2. Identification Des Meubles

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

12.1.7.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**IMMEUBLES EPFIF**

12.1.8. **IMMEUBLE ARTICLE HUIT**

12.1.8.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 176 Boulevard Gallieni,  
Un immeuble bâti  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	45	176 Boulevard Gallieni	00 ha 02 a 25 ca

12.1.8.2. Identification Des Meubles

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

12.1.8.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.9. **IMMEUBLE ARTICLE NEUF**

12.1.9.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 170 Boulevard Gallieni,  
Un immeuble bâti.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	47	170 Boulevard Gallieni	00 ha 02 a 60 ca

Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente en date de ce jour régularisée par l'EPFIF au profit du **Vendeur** ce qui suit littéralement rapporté :

« 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 :

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro un (1)**

Au rez-de-chaussée, un local commercial

Et les deux mille trois cent soixante-dix-huit /dix millièmes (2378 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2)**

Dans le bâtiment A, porte gauche dans l'entrée commune, un appartement en duplex comprenant :

-au rez-de-chaussée : cuisine, salle d'eau et WC

-au premier étage : une chambre

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier.

Et les neuf cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (991 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3)**

Dans le bâtiment A, deuxième porte droite dans l'entrée commune,

- au rez-de-chaussée, un local

-au sous-sol, une cave

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier

Observation étant ici faite que le précédent propriétaire a condamné l'accès à la cave, au niveau de l'escalier intérieur qui communique entre le local et la cave

Et les cent cinquante-six /dix millièmes (156 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4)**

Dans le bâtiment A, au premier étage, porte droite, un local d'habitation.

Etant ici observé que celui-ci est un appartement composé de deux pièces comprenant : une entrée-séjour, une chambre, un coin cuisine et une douche

Et les huit cent cinquante-neuf /dix millièmes (859 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5)**

Au premier étage, un logement

Et les mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (1299 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro six (6)**

Dans le bâtiment A, au premier étage, avec accès depuis le rez-de-chaussée par un escalier particulier : droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Ce lot pourra communiquer avec le lot numéro 5 du niveau par un accès (à créer)

Etant ici observé que par suite de travaux effectués par un précédent propriétaire, la désignation actuelle du bien est la suivante : studio comprenant entrée, séjour, coin cuisine et douche

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7)**

Dans le bâtiment A, au deuxième étage porte droite, un appartement comprenant : entrée, trois pièces, cuisine, salle de bains et WC.

Et le volume de combles au-dessus.

Et les deux mille cent cinquante-quatre /dix millièmes (2154 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8)**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de deux pièces

Au sous-sol, une cave

Et les mille huit cent trente-six /dix millièmes (1836 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9)**

Droit de passage donnant accès au lot numéro huit

Et les deux cent quarante-neuf /dix millièmes (249 /10000 èmes) des parties communes générales.

12.1.9.2. Identification Des Meubles

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

12.1.9.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.10. **IMMEUBLE ARTICLE DIX**

12.1.10.1. Désignation

**A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 18 Impasse Legendre et 44 bis Quai d'Asnières,**

- Un immeuble bâti
- Et une surface d'environ 8m<sup>2</sup> à prélever sur une parcelle de plus grande taille cadastrée section J numéro 119 tel que figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Le tout figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	49	18 IMP LEGENDRE	00 ha 00 a 69 ca
J	119	IMP LEGENDRE	00 ha 00 a 11 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section J numéro 119 est d'une contenance totale de 11,00 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 de l'EPFIF 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 la parcelle cadastrée section J numéro 119 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section J numéro 63 laquelle a été divisée en deux parcelles cadastrées section J numéros 118 et 119 suivant document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 12 avril 2016 volume 2016P, numéro 2104

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

12.1.10.2. Identification Des Meubles

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

12.1.10.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.1.11. IMMEUBLE ARTICLE ONZE**

12.1.11.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 166 Boulevard Gallieni,  
Une propriété bâtie,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	83	166 Boulevard Gallieni	00 ha 02 a 34 ca

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

12.1.11.2. Identification Des Meubles

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

12.1.11.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.1.12. IMMEUBLE ARTICLE DOUZE**

12.1.12.1. Désignation

À VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 162 Boulevard Gallieni.

Un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments distincts,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	85	162 BD GALLIENI	00 ha 02 a 57 ca

Précision étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente régularisée ce jour au profit du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« **Désignation actuelle de l'Ensemble immobilier**

L'ensemble immobilier a fait l'objet des modifications suivantes, savoir :

-1/De la démolition – il y a plus de dix ans – des bâtiments C, D et E autorisée par un permis de démolir numéro PD 92 078 88 1259.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être en mesure de fournir :

- l'arrêté de permis de démolir et les procès-verbaux d'affichage
- les diagnostics avant démolition qui ont été établis
- les procès-verbaux de réception des travaux, de lever des réserves
- le dossier des ouvrages exécutés et / ou des rapports de fin de travaux valant dossier des ouvrages exécutés

L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle.

-2/D'un agrandissement (création d'une SHON de 55m<sup>2</sup>) en lieu et place notamment des anciens bâtiments démolis E et D et d'une surélévation du Bâtiment A, autorisés aux termes d'un arrêté de permis de construire numéro PC 92 078 88 1260 délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 08 février 1989 sous réserve de prescriptions énoncées ci-après :

« Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

- « -Les chaussées et trottoirs bordant la propriété qui auraient été endommagés au cours de travaux de construction seront remis en état par la collectivité compétente aux frais du constructeurs (art 38 de 1 arrêté réglementaire du 16 décembre 1968)
- Une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée ou être acquise sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres (art L 421.3 du code de l'urbanisme)
- La responsabilité de l'Etat (Service de la Navigation de la Seine) sera dégagée quant aux dommages que pourraient subir les personnes et les lieux en cas de détérioration ou de destruction des constructions du fait d'une crue.
- Les locaux renfermant les postes d'arrivée d'énergie électrique devront être établis à la cote minimale de 29.28 NGF orthométrique ou être protégés ainsi que leurs sas d'accès par cuvelage étanche.
- Le local renfermant la chaufferie devra être établi à la cote minimale de 29.28 NGF orthométrique ou être protégé ainsi que ses sas d'accès par un cuvelage étanche.
- Tout niveau habitable devra être établi à la cote minimale de 28.29 NGF orthométrique.
- Aucun remblaiement ne sera effectué sur la partie non construite des terrains. »

-3/ D'un agrandissement du pavillon (modification de la toiture sur l'extension arrière) autorisé en vertu d'un arrêté de permis de construire modificatif numéro PC 92.078.90.1372 délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 15 octobre 1990. Observation étant ici faite que les prescriptions émises dans le permis initial du 08 février 1989 ont été maintenues.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être en mesure de produire à l'**ACQUEREUR** les déclarations d'achèvement des travaux et les certificats de conformité relatifs aux deux permis susvisés de 1989 et 1990.

Observation étant ici faite au titre de 1 et 3 :

- que les constructions réalisées ne correspondent pas précisément au plan annexé au permis de construire modificatif de 1990
- que lesdites constructions empièteraient sur le lot privatif numéro NEUF (9) et sur une partie de la cour (parties communes)
- qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale autorisant de quelconques constructions sur les parties communes à la connaissance du **VENDEUR**

Commenté [LB20]: A vérifier

*-4/ L'édification – il y a plus de dix ans – de murs ayant pour effet de créer une entrée privative aux nouveaux bâtiments A, E et D ainsi qu'il est plus amplement détaillé ci-dessus, et une autre entrée privative au bâtiment B*

*-5/ L'édification – il y a plus de dix ans – d'un autre mur dans la cour derrière les bâtiments, lequel relie en diagonal et approximativement l'extrémité Est de l'ancien bâtiment E au mur Sud, en limite de l'ensemble immobilier, et lequel coupe ainsi le lot numéro 8.*

*Précision étant ici faite que les murs édifiés, bien que supérieurs à deux mètres n'ont pas fait l'objet d'une déclaration préalable comme imposée par l'article R421-9 du code de l'urbanisme.*

*L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation et vouloir faire la présente acquisition en l'état ledit bien ayant vocation à être démoli.*

*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 :

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro un (1)**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant : cuisine, salle à manger, une chambre  
Et les cent quarante et un millièmes (141 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2)**

Dans le bâtiment B, au premier étage au dessus du premier lot, un appartement comprenant : deux pièces et débarras  
Et les cent soixante-seize millièmes (176 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3)**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage au-dessus du deuxième lot, un appartement comprenant : une pièce et débarras, et deux petits greniers en soupente  
Et les soixante-quatorze millièmes (74 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant : deux pièces et une cuisine  
Et les cent quatre-vingt-quatorze millièmes (194 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5)**

Dans le bâtiment A, au premier étage avec accès par un escalier prenant dans le quatrième lot ci-dessus, deux pièces  
Et les cent cinquante millièmes (150 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro six (6)**

Sous le bâtiment B, porte en face de la descente, une cave  
Et les trente-quatre millièmes (34 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7)**

Sous le bâtiment B : à gauche de la descente de caves, une cave  
Et les vingt-sept millièmes (27 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8)**

Au fond de la cour à droite, le bâtiment C, c'est à dire le hangar vétuste à usage de garage

Et les cinquante millièmes (50 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9)**

La jouissance d'un terrain d'une superficie de 17,20 m<sup>2</sup>

Et les quarante-neuf millièmes (49 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10)**

Le bâtiment D, c'est à dire le débarras et la jouissance d'un terrain d'une superficie totale de trente trois mètres carrés soixante centièmes environ, en ce compris l'emplacement du débarras, le tout se trouvant à l'angle nord-est de la propriété, et dont les limites sont les suivantes : celle couchant le prolongement de la limite du débarras jusqu'à la jonction d'une ligne représentant la limite midi de ce lot d'une longueur de huit mètres vingt centimètres environ, prenant naissance à environ quatre mètres dix centimètres du coin nord-est de la propriété, pour aller parallèlement à la limite nord de la propriété

Et les cent cinq millièmes (105 /1000 èmes) des parties communes générales. »

12.1.12.2. **Identification Des Meubles**

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

12.1.12.3. **Usage Du Bien**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.13. **IMMEUBLE ARTICLE TREIZE**12.1.13.1. **Désignation**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 160 Boulevard Gallieni, et 26 rue du 11 Novembre 1918,

Un terrain d'une surface d'environ 254 m<sup>2</sup> à prélever sur une plus grande parcelle comprenant un immeuble bâti tel figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	86	160 BD GALLIENI	00 ha 03 a 25 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section J numéro 86 est d'une contenance totale de 325,00 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 de l'EPFIF 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.

**Commenté [LB21]:** En cours de vérification entre archi et géomètre

23

12.1.13.2. Identification Des Meubles

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

12.1.13.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.14. IMMEUBLE ARTICLE QUATORZE

12.1.14.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni,  
Un immeuble bâti

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	102	174 Boulevard Gallieni	00 ha 01 a 05 ca

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

12.1.14.2. Identification Des Meubles

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

12.1.14.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.1.15. IMMEUBLE ARTICLE QUINZE

12.1.15.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 172 Boulevard Gallieni,  
Un ensemble immobilier comprenant un passage d'entrée sur le boulevard Gallieni,  
avec une grande cour.

Deux bâtiments à usage industriel accolés

Bâtiment d'habitation comprenant un rez-de-chaussée et d'un étage (maison de  
gardiens)

Etant précisé qu'au fond, il existe un passage commun aboutissant au 42 quai  
d'Asnières, qui est exclu de la présente vente et appartient à un autre propriétaire

Il résulte du titre du propriété du Propriétaire actuel ce qui suit :

*"Observation étant ici faite que le Vendeur précise :*

*-à titre informatif et sans garantie que les biens vendus sont composés  
approximativement de 833m<sup>2</sup> d'entrepôts, 475m<sup>2</sup> de locaux au sein desquels ont été  
installés des bureaux, 210 m<sup>2</sup> de studios d'enregistrement, 142 m<sup>2</sup> de logements, ce  
que l'Acquéreur a pu également constater et vérifier, lors de la visite des lieux,*

-que la partie "habitation", savoir la maison des gardiens, est inhabitée depuis l'acquisition qu'il a faite du bien et qu'il n'a jamais utilisé ce bâtiment"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	104	172 BD GALLIENI	00 ha 24 a 48 ca

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

#### 12.1.15.2. Identification Des Meubles

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

#### 12.1.15.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement pour partie à usage de d'habitation et pour partie à usage autre que l'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.1.16. IMMEUBLE ARTICLE SEIZE

##### 12.1.16.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni,  
Un ensemble immobilier à usage mixte comprenant un local commercial, un logement et un bâtiment annexe à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	105	174 BD GALLIENI	00 ha 02 a 04 ca

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

##### 12.1.16.2. Identification Des Meubles

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

##### 12.1.16.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement pour partie à usage de d'habitation et pour partie à usage autre que l'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.2. IMMEUBLES OBJET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 2

#### IMMEUBLES VILLE

##### 12.2.1. IMMEUBLE ARTICLE DIX-SEPT

###### 12.2.1.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 157 boulevard Galliéni, un terrain supportant actuellement un équipement public culturel,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	110	10 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 06a 90ca

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

12.2.1.2. Identification Des Meubles

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

12.2.1.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage autre que l'habitation. L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.2.2. IMMEUBLE ARTICLE DIX-HUIT**

12.2.2.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 157 boulevard Galliéni, une propriété bâtie,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	111	16 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 03a 08ca

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

12.2.2.2. Identification Des Meubles

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

12.2.2.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation. L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.2.3. IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF**

12.2.3.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** [●], un terrain d'une surface d'environ 7 m<sup>2</sup> à prélever sur une plus grande parcelle, figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	113	8 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 11a 17ca

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

#### 12.2.3.2. Identification Des Meubles

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

#### 12.2.3.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement sans usage particulier.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

### IMMEUBLES EPFIF

#### 12.2.4. IMMEUBLE ARTICLE VINGT

##### 12.2.4.1. Désignation

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 3 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 108 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	108	20 rue du Fond de la Noue	00 ha 00 a 76ca

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 de l'EPFIF 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.

#### 12.2.4.2. Identification Des Meubles

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

#### 12.2.4.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

Commenté [LB22]: En cours de vérification entre archi et géomètre

**12.2.5. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-ET-UN**12.2.5.1. Désignation

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 391 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 109 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENERFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	109	161 BD GALLIENI	00 ha 04 a 26 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 109 est d'une contenance totale de 426 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 de l'EPFIF 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.

12.2.5.2. Identification Des Meubles

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

12.2.5.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement sans usage d'habitation  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.2.6. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-DEUX**12.2.6.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 155 Boulevard Galliéni,

Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, salle de bains avec water-closets, salle à manger et d'un premier étage composé de deux chambres.

Grenier au-dessus.

Dépendances dans la cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	272	155 BD GALLIÉNI	00 ha 01 a 59ca

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

#### 12.2.6.2. Identification Des Meubles

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

#### 12.2.6.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement sans usage particulier.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.2.7. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-TROIS

##### 12.2.7.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 14 Rue du Fond de la Noue,

Une MAISON D'HABITATION comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salle de bains, water-closets, salon/salle à manger avec grenier partiel au dessus,
  - à l'étage : palier, deux chambres, water-closets.
- Terrasse à l'arrière de la maison.  
Cour devant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	273	14 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 01 a 06 ca

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

##### 12.2.7.2. Identification Des Meubles

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

##### 12.2.7.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.2.8. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-QUATRE

##### 12.2.8.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni,  
Un terrain bâti d'une surface d'environ 131 m<sup>2</sup> à prélever sur un terrain de plus grande taille et tel que figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	297	163 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 03 a 37 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 297 est d'une contenance totale de 337 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 de l'EPFIF 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.

#### 12.2.8.2. Identification Des Meubles

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

#### 12.2.8.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.2.9. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-CINQ

##### 12.2.9.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la Noüe,  
Un terrain d'environ 7 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	298	22 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 02a 86ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 298 est d'une contenance totale de 286 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 de l'EPFIF 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.

#### 12.2.9.2. Identification Des Meubles

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

#### 12.2.9.3. Usage Du Bien

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 13. EFFET RELATIF

**13.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE UN**

Pour partie :

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 6 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 12 novembre 2009 volume 2009P numéro 5630.

Et pour partie :

Acquisition à régulariser préalablement à la réitération des présentes.

**Commenté [DEM23]:** La parcelle J 43 étant un passage indivis au bénéfice des parcelles J 44 et J45, les droits indivis attachés à la parcelle J 45 doivent également être cédés par l'EPFIF

**13.2. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX**

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 6 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 12 novembre 2009 volume 2009P numéro 5630.

**13.3. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS**

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 28 septembre 2010, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 octobre 2010 volume 2010P numéro 7207.

**13.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE**

**13.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE CINQ**

**13.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE SIX**

**13.2. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE SEPT**

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 11 juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 juillet 2014 volume 2014P numéro 4010.

**13.3. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE DIX-SEPT ET DIX-HUIT**

Acquisition suivant acte reçu par Maître DARPHIN, notaire à ASNIERES SUR SEINE en date du 22 avril 1983 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 26 mai 1983 volume 3882 numéro 15

**13.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF**

**13.2. CONCERNANT LES IMMEUBLES ARTICLES HUIT À SEIZE ET VINGT À VINGT-CINQ**

Acquisition à régulariser préalablement à la réitération des présentes.

**14. DELAI - REALISATION – CARENCE – EXECUTION FORCEE**

**14.1. DÉLAI :**

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.

**14.2. RÉALISATION :**

La Promesse constitue un accord définitif entre les **Parties** sous réserve des Conditions Suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les **Parties** retardent la formation du contrat de vente à la signature de l'acte notarié accompagné du paiement du Prix de Vente et du versement des Frais par virement dans le délai ci-dessus.

**14.3. MISE EN DEMEURE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE :**

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 garantir le Vendeur et tout tiers, d'une mise en recouvrement éventuelle des droits de mutation.

## **15. TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE**

### **15.1. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

Le **Bénéficiaire** sera propriétaire des **Biens** à la Date de Signature de l'Acte de Vente, en constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente, ou du prononcé de la décision judiciaire en tenant lieu, les **Parties** ne voulant pas donner d'effet rétroactif à leur convention.

Le paiement du Prix de Vente et des Frais conditionne le transfert de propriété.

Par dérogation aux dispositions des articles 1583 et 1589 alinéa 1 du Code civil, il est expressément convenu par les **Parties**, que nonobstant leur accord sur la chose et sur le prix, outre la réalisation des **Conditions Suspensives** ci-après stipulées, la perfection de la vente et le transfert de propriété au profit de l'**Acquéreur** sont subordonnés à la double condition :

- de la signature de l'Acte Authentique de Vente,
- et du versement par l'**Acquéreur** à la Date de Signature du Prix et des Frais de la Vente.

### **15.2. JOUISSANCE**

Le **Bénéficiaire** aura la jouissance des **Biens** à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **Biens** étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

## **16. ACOMPTE - DEPOT DE GARANTIE – CLAUSE PENALE**

### **16.1. VERSEMENT PAR L'ACQUÉREUR**

En conséquence de la présente **Promesse**, les **Parties** sont convenues d'un dépôt de garantie d'un montant de **NEUF CENT CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (955 288,00 EUR)** correspondant à dix pour cent (10 %) du prix de vente hors taxe.

Le **Bénéficiaire** a, à l'instant même versé cette somme au **Promettant**, par la comptabilité des notaires soussigné et participant, ladite somme par virement bancaire.

Ce que reconnaît le représentant du comptable public.

**Commenté [ID24]:** Nous demandons un délai de 15 jours pour verser le DG

## 16.2. NATURE DE CE 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.

## 16.3. 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 **29**, 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 **13.3**

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.

## 17. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

### 17.1. MONTANT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **NEUF MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (9 258 880,00 EUR) HORS TAXES.**

Etant ici observé que le prix plancher est déterminé pour la construction d'environ 13.616,00 mètres carrés minimum.

#### 17.1.1. AUGMENTATION DE LA SDP ENTRE LA PROMESSE ET L'ACTE DE VENTE - AJUSTEMENT A LA HAUSSE DU PRIX HT

Les **Parties** conviennent que pour le cas où le **Bénéficiaire** obtiendrait, au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, un Permis de Construire ou un Permis de Construire Modificatif définitif, autorisant la construction d'une SDP supérieure à 13.616,00 mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible le Jour de la Signature de l'Acte de Vente, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du Permis de Construire et du Permis de Construire Modificatif qui seront délivrés à l'**Acquéreur**.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **+++** euros hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir 13.616,00 mètres carrés.

Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** au **Vendeur** le jour de la signature l'Acte Authentique de Vente.

Cet ajustement de prix sera majoré, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée et dont le paiement incomberait à l'**Acquéreur** ou ses ayants-droits en vertu des stipulations des **Présentes**.

En aucun cas le Prix de vente ne pourrait être diminué, même dans l'hypothèse où l'**Acquéreur** obtiendrait une autorisation de construire d'une SDP inférieure, pour les locaux à usage d'habitation, à 13.616,00 mètres carrés.

#### 17.1.2. COMPLEMENT DE PRIX EN CAS D'AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER POSTERIEUREMENT A LA VENTE

Les **Parties** conviennent que pour le cas où l'**Acquéreur** ou tout sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées désigné dans le présent article, obtiendrait postérieurement à l'Acte Authentique de Vente et ce pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'Achèvement (date de la DAACT), un permis de construire ou un permis de construire modificatif définitif autorisant la construction d'une SDP supérieure à **+++** mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible dans un délai de trente (30) Jours Calendaires, concomitamment à la régularisation de l'Acte Complémentaire, à compter du caractère définitif du ou des permis de construire modificatif et/ou nouveau(x) permis de construire ultérieur(s) autorisant les Surfaces de Plancher excédentaires, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du permis de construire et du permis de construire modificatif obtenus.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **+++** euros hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir **+++** mètres carrés.

Lesquels prix unitaires au mètre carré seront réactualisés en fonction de la variation de l'indice de la construction (ICC)

L'indice de base est le dernier indice publié à ce jour soit celui du **+++** pour une valeur de **+++** et celui de référence, sera le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte complémentaire de Vente. Un acte complémentaire à l'Acte Authentique de vente contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire sera reçu par le notaire soussigné.

Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** ou le sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées au Vendeur le jour de la signature de l'acte complémentaire.

Les frais de cet acte complémentaire seront supportés par le pétitionnaire du permis de construire ou permis de construire modificatif définitif constituant le fait générateur dudit ajustement.

Cet ajustement de prix sera majoré, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée et dont le paiement incomberait à l'**Acquéreur** ou ses ayants-droits en vertu des stipulations des **Présentes**.

Pour la mise en œuvre de cette clause, il est stipulé :

1°) En cas d'aliénation en bloc de l'immeuble à construire : L'**Acquéreur** s'oblige à

insérer aux actes de vente qu'il viendrait à consentir, les dispositions ci-dessus, à titre de stipulation pour autrui, ses sous-acquéreurs devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du **Vendeur**.

Dans ces cas chaque disposant imposera l'exécution de cette disposition à son ayant-droit qui devra contracter un engagement personnel d'exécuter cette disposition et de payer au **Vendeur** ou ses ayants-droits le ou les compléments de prix correspondants.

Chaque disposant notifiera au **Vendeur** par lettre recommandée avec accusé de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus, cette notification étant faite à titre purement informatif.

2°) En cas de mise en copropriété ou en volumétrie de l'immeuble à édifier, le règlement de copropriété ou le cahier des charges de l'ensemble immobilier soumis à la volumétrie devront comporter ce rappel et le débiteur de la présente obligation sera le titulaire des droits de construire c'est-à-dire :

- en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires qui aura cédé les droits de construire au copropriétaire souhaitant créer les nouvelles surfaces ;
- en cas de volumétrie, le propriétaire du volume dans lequel la création de nouvelles surfaces sera réalisé, quelle que soit la règle de répartition des droits de construire entre volumes.

Tout retard dans le paiement de l'ajustement de prix et/ou de la TVA y afférente sera productif d'un intérêt de plein droit et après mise en demeure au taux de cinq pour cent (5%) par mois de retard sur la période à courir entre la date d'exigibilité et la date de son règlement effectif.

Cette stipulation ne pourra remettre en cause la date d'exigibilité, et par conséquence, valoir accord de la part du **Vendeur**, de délai de règlement.

#### **17.1.3. VÉRIFICATION DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES PAR L'ACQUÉREUR**

Le **Vendeur** se réserve le droit de vérifier les surfaces qui auront été édifiées par l'**Acquéreur**.

A cet effet, l'**Acquéreur** fera connaître au **Vendeur**, par lettre recommandée avec avis de réception, la date à laquelle le chantier sera parvenu à un niveau d'avancement permettant un mesurage définitif des Surfaces de plancher réellement construites.

A cette lettre recommandée, l'**Acquéreur** joindra une attestation de son maître d'œuvre confirmant la Surface de plancher effectivement réalisée pour chacune des affectations du **Programme de Construction**.

Le **Vendeur** aura la faculté de faire établir un mesurage des constructions, à ses frais et par le géomètre-expert de son choix, dans le délai de SOIXANTE (60) Jours Calendaires de la notification par l'**Acquéreur**.

Pendant ce délai, l'**Acquéreur** s'engage à réserver au **Vendeur**, et au géomètre qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées. Le **Vendeur** devra prévenir l'**Acquéreur** de la visite au moins cinq (5) jours ouvrés à l'avance.

Faute d'avoir contesté le mesurage dans le délai susvisé au moyen du mesurage effectué par le géomètre mandaté par ses soins, le **Vendeur** sera réputé avoir accepté le mesurage communiqué par l'**Acquéreur**.

A défaut d'accord entre les **Parties** sur les mesurages effectués, elles conviennent de désigner d'un commun accord un expert (à défaut ledit expert sera désigné par le tribunal compétent) dont la mission sera de réaliser un mesurage des surfaces de

plancher réellement construites par l'acquéreur.

#### **17.2. AVIS DE LA DIRECTION NATIONALE DES INTERVENTIONS DOMANIALES**

La délibération a été prise après Avis de la Direction Départementale d'Interventions Domaniales en date du 26 mars 2024, la commune de Villeneuve-la-Garenne ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

#### **17.3. PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **Parties** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**Acquéreur**, au plus tard au moment de l'Acte Authentique de Vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

#### **17.4. FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **Bénéficiaire**.

#### **18. CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE EN CAS DE RÉALISATION**

##### **18.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

Le **Promettant** garantira le **Bénéficiaire** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **Promettant** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **Bien** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **Bénéficiaire** un droit quelconque sur le **Bien** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **Bénéficiaire** dans tous ses droits et actions relatifs au **Bien**.

##### **18.2. GARANTIE DE JOUISSANCE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

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

### 18.3. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **Promettant** 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.

Un état hypothécaire obtenu à la date du \_\_\_\_\_, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### 18.4. SERVITUDES

Le **Bénéficiaire** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même :

- 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.

### 18.5. ETAT DU BIEN

Le **Bénéficiaire** prendra le **Bien** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, sans garantie de la part du **Promettant** pour raison :

\* Soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles, excavations ou remblais qui auraient pu être pratiqués et de tout mouvement de terrain qui en résulterait par la suite.

\* Soit de la révélation d'une pollution quelconque du sol, du sous-sol ou des constructions et ouvrages existants.

\* Soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

\* Soit même de présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de revêtement contenant du plomb ou encore de l'état parasite du Bien notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux, de l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité, du niveau de performance énergétique du Bien

\* Soit même de la surface du terrain, telle sera indiquée par référence aux documents cadastraux et de la superficie des constructions, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur, sans aucun recours contre le Vendeur, excédât elle un vingtième.

### 18.6. CONTENANCE

Le **Promettant** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### 18.7. IMPÔTS ET TAXES

Le **Promettant** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux. 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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le **Promettant**.

#### 18.8. ABSENCE D'AVANTAGE FISCAL LIÉ À UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même 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.

#### 18.9. AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### 18.10. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

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 propriétaire lors du transfert de propriété.

#### 18.11. PERSONNEL ATTACHÉ AU BIEN

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation et l'entretien du **Bénéficiaire**.

Commenté [LB25]: Clause reportée dans la promesse EPFIF

**18.12. ASSURANCE**

Le **Bénéficiaire** tout en étant informé de l'obligation immédiate lors du transfert de propriété de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **Bien** et confèrera à cet effet mandat au **Promettant**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

**Commenté [ID26]:** A préciser :le Bénéficiaire souscritra une assurance à compter de l'acte authentique de vente.

**18.13. CONTRAT D’AFFICHAGE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

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

**18.14. ABSENCE DE RELAIS TÉLÉPHONIE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'aucune antenne relais de radiotéléphonie n'a été implantée sur le **Bien**.

**18.15. PROCÉDURES - LITIGE (HORS IMPAYÉS, CONTENTIEUX ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE, ASSURANCE MULTIRISQUE)**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'à sa connaissance il n'existe ni litige, ni procédure de quelque nature que ce soit en cours relativement aux **Biens**.

**18.16. INJONCTIONS**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'à sa connaissance, les **Biens** ne font l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

Le cas échéant de convention entre les **Parties**, tous travaux résultant d'une éventuelle injonction administrative antérieure à la date d'Entrée en Jouissance seront supportés par le **Promettant** qui s'y oblige et tous les travaux résultant d'une injonction administrative à compter de la date d'Entrée en jouissance seront supportés par le **Bénéficiaire**.

Etant ici observé que cette clause n'aura à s'appliquer qu'en cas d'extrême urgence et mise en danger des tiers et que cela pourra être résolu par la démolition des bâtiments concernés.

**18.17. SINISTRES**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'il n'existe à sa connaissance sur les **Biens** aucun sinistre déclaré auprès de l'assureur et non réparé.

**18.18. CAHIER DES CHARGES – ASSOCIATION SYNDICALE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'à sa connaissance, les **Biens** ne sont soumis à aucun cahier des charges notamment de lotissement, ni à une association syndicale ou association foncière urbaine libre.

**18.19. DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même que les **Biens** ne proviennent pas, à sa connaissance, de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de ceux-ci.

**19. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SUITES DE LA CONSULTATION**

Le **Bénéficiaire** s'engage à concevoir et réaliser son projet, dans le respect des engagements qu'il a souscrits, tels qu'ils sont relatés aux Engagements du lauréat.

Il est rappelé que le document dénommé Engagements du lauréat a valeur contractuelle entre les **Parties** et forme un tout indissociable avec les présentes, conformément aux dispositions de l'article 9.5.

A cet égard, les **Parties** entendent rappeler et préciser les engagements suivants du **Bénéficiaire** :

**19.1. ENGAGEMENT D'ÉDIFIER DES CONSTRUCTIONS**

La réalisation effective de constructions sur le terrain objet des présentes, en conformité avec la réglementation d'urbanisme applicable et les Engagements du Lauréat constituent pour le **Promettant** une condition essentielle de son engagement aux termes des présentes, sans laquelle il n'aurait pas conclu.

Il est rappelé que la programmation retenue aux termes de la procédure de consultation visée en l'exposé qui précède est la suivante :

Les ouvrages devant être bâtis sur le terrain comprendront après leur achèvement

Commenté [CM27]: Programme de construction à développer

En conséquence, il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de réalisation des présentes, le **Bénéficiaire** s'engagera aux termes de l'Acte Authentique de Vente :

- à entreprendre les travaux de démolition/, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivrés, dans un délai d'un (1) mois de l'Acte Authentique de Vente,
- à entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivrés, dans un délai de six (6) mois de l'Acte Authentique de Vente,
- à poursuivre l'opération de construction, de sorte qu'elle puisse être achevée dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai de quarante (40) mois (dont quatre (4) mois) pour la démolition et trente-six (36) mois pour la construction) à compter de l'Acte Authentique de Vente,
- à conduire ces travaux dans le respect de l'ensemble des Engagements du lauréat et du Cahier des charges de consultation.

#### 19.2. RÉSEAUX – ACCÈS – CIRCULATIONS

Le **Bénéficiaire** fera son affaire du raccordement des bâtiments aux divers réseaux des services publics ou concessionnaires, tant pour le déroulement du chantier, que pour l'alimentation définitive, et en supportera le coût.

#### 20. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aux termes de la promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire Actuel** et le **Promettant** le **++** il a été stipulé ce qui suit :

##### « OBLIGATION DE METTRE LE LOGO DE L'EPFIF

*Le **Bénéficiaire** s'engage à installer 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 '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 ou tout autre autorisation de travaux que doit obtenir sur les biens le **Bénéficiaire**, 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.*

*Sauf le cas où le **Bénéficiaire** aurait communiqué les coordonnées de la personne à contacter pour signaler ce manquement, il est convenu que tout agent de l'EPFIF pourra signaler par tout moyen le manquement de cette obligation à tout agent du **Bénéficiaire**.*

*Sauf à ce que le **Bénéficiaire** ait procédé à l'affichage ci-dessus évoqué dans le mois suivant le signalement par l'EPFIF et qu'il en ait justifié la réalisation par tout moyen à l'EPFIF dans ce même délai, la pénalité commencera à courir à compter de la date du signalement.*

*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 effectué dans un délai de 15 jours ouvrés suivant l'envoi par le **Promettant** au **Bénéficiaire** du 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.

#### **OBLIGATION DE METTRE LE LOGO DE L'EPFIF LORS D'OPÉRATIONS DE RELATION PUBLIQUE (1ÈRE PIERRE ETC.)**

Toute opération de relation publique, de type « pose de la première pierre » ou inauguration, relative au projet devra comporter le logo de l'EPFIF de façon lisible, tel qu'il est ci-avant annexé.

Cette obligation s'applique également en cas de participation du **Bénéficiaire** ou de son équipe de maîtrise d'œuvre à un concours qui porterait sur le projet des présentes (concours de maîtrise d'œuvre, relatif aux performances attendues...)

Les opérations de mise en vente et, d'une façon générale, l'ensemble des actions commerciales ne sont pas soumises à cette obligation.

#### **DROIT DONNÉ POUR L'UTILISATION D'IMAGES (PLANS, PHOTOS...) PAR L'EPFIF**

Le **Bénéficiaire** devenu **Acquéreur** garantira au **Promettant** devenu **Vendeur** qu'il pourra utiliser à titre gratuit, à des fins de publication ou d'exposition sur tout support, matériel ou immatériel, les plans, élévations, axonométries, perspectives, photographies, illustrations et de façon générale les documents graphiques produits par les maîtres d'œuvre de l'opération. Il fera son affaire d'obtenir de ceux-ci le transfert des droits de représentation et de reproduction et d'en faire bénéficier le **Promettant** devenu **Vendeur** ainsi que de recueillir, le cas échéant, l'accord des architectes concernés, et toutes autres personnes, dans le respect de leur droit de propriété intellectuelle, de façon à ce que le **Promettant** devenu **Vendeur** ne soit en aucune manière recherché. L'EPFIF s'engage à ne pas dénaturer les œuvres et à indiquer, lors de chaque usage, leur auteur en caractère lisible, pour autant que le **Bénéficiaire** devenu **Acquéreur** lui ait fourni cette information.

De même, le **Bénéficiaire** devenu **Acquéreur** autorisera le **Promettant** devenu **Vendeur** à réaliser ou faire réaliser tout reportage photographique de l'opération qui lui serait nécessaire à des fins de publication ou d'exposition. »

Le **Bénéficiaire** se déclare parfaitement informé de la présente obligation et se subroger purement et simplement au **Promettant**.

### **21. ENGAGEMENT DU BENEFCIAIRE DE REALISER LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

#### **21.1. MAINTIEN DE LA PROGRAMMATION**

Le **Bénéficiaire** ou tout sous-acquéreur devra maintenir la programmation pendant un délai minimum de cinq (5) ans à compter de l'Achèvement du **Programme de Construction**.

#### **21.2. CALENDRIER ET RÉALISATION CONFORME DU PROJET**

##### **21.2.1. CALENDRIER**

La réalisation effective du **Programme de Construction** sur les **Biens** en conformité du ou des permis de construire et éventuels permis de construire modificatifs constituent pour le **Promettant** une condition essentielle de son engagement aux termes des **Présentes**, sans laquelle il n'aurait pas conclu.

En conséquence, il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de réalisation des **Présentes**, le **Bénéficiaire** s'engage aux présentes et s'engagera aux termes des Actes de Vente :

- a) à entreprendre les travaux de démolition en exécution du permis de démolir qui lui aura été délivré dans un délai d'un (1) mois de l'Acte de Vente,
- b) à entreprendre les travaux de construction (déclaration réglementaire d'ouverture de chantier et Ordre de service), en exécution des permis de construire et éventuel permis de construire modificatif qui lui auront été délivrés, dans un délai de six (6) mois de l'Acte de Vente,
- c) à poursuivre l'opération de construction conformément aux permis de construire et éventuel permis de construire modificatif obtenus, aux équipements de sorte qu'elle puisse être achevée dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai de quarante (40) mois à compter de l'Acte de Vente correspondant.

#### 21.2.2. CLAUDE PÉNALE EN CAS DE NON-RESPECT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Commenté [ID28]: A préciser

En cas de non-respect du **Programme de construction**, constaté par le rapport du bureau d'étude choisi pour constater l'exécution dudit Programme de construction, le **Bénéficiaire** sera redevable au **Promettant** de la somme de **DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR)**.

Nonobstant le paiement de la clause pénale, le **Bénéficiaire** devenu acquéreur restera irrévocablement tenu de la réalisation du **Programme de Construction**, obligation sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

En tout état de cause, la présente clause ne pourra plus être actionnée après délivrance l'attestation de non-contestation de la conformité.

#### 21.2.3. FORCE MAJEURE ET CAUSES LÉGITIMES DE SUSPENSION DE DÉLAIS

Les délais prévus ci-dessus pour les étapes du calendrier des a), b) et c) de l'article 21.2.1 ci-dessus seront, si leur inobservation est due (i) à un cas de force majeure et/ou (ii) à des causes légitimes de suspension des délais, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle le **Bénéficiaire** aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

Commenté [LB29]: Demande d'EIFFAGE : du double du délai

(i) Seront considérés comme des cas de force majeure :

L'ensemble des événements répondant aux critères énoncés par le premier alinéa de l'article 1218 du code civil, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

(ii) Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- Les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, incendies, accidents de chantier ne résultant pas d'une négligence du **Bénéficiaire**, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui dispose que « *Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou*

*impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir* ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche du lieu d'exécution du chantier,

- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- Les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du **Bénéficiaire**,
- Retards résultant de la cession de paiement, de l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- Les retards liés à la découverte de caractéristiques, techniques, hydrauliques, géologiques, chimiques ou environnementales du sol et/ou du sous-sol qui n'avaient pas été relevées et/ou qui n'étaient pas décelables par l'homme de l'art missionnés par le **Bénéficiaire**,
- Retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation de virus, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.
- Retards imputables aux concessionnaires,
- Pénurie de matériaux,
- Vol et actes de vandalisme dont le chantier ou les entreprises intervenantes seraient les victimes,
- Cyberattaque,
- Retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant l'achèvement des constructions,
- Squat.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge du **Bénéficiaire**.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les **Parties** devront s'en rapporter à un certificat établi, à la fin de chaque trimestre civil, par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux du **Bénéficiaire** sous sa propre responsabilité.

Le **Bénéficiaire** supportera l'intégralité des conséquences financières liées au dépassement des délais susvisés, sans recours contre le **Promettant**.

#### 21.2.4. VÉRIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR LA RÉALISATION DU PROJET

Pour la vérification de la bonne mise en œuvre des permis de construire et éventuel permis de construire modificatif, le **Bénéficiaire** s'engage, préalablement à la réalisation des façades du Programme de Construction, à organiser une réunion sur site avec le **Promettant** afin de lui présenter les échantillons des matériaux de façades.

L'objet de cette réunion sera de permettre au **Promettant** de contrôler la conformité desdites façades aux permis de construire et éventuel permis de construire modificatif déposés.

D'autre part, le **Promettant** aura la faculté de faire établir une vérification technique, à

**Commenté [ID30]:** + Double ou majoration de jours par rapport aux causes légitimes déclarées

ses frais et par le bureau d'étude de son choix, dans le délai de six (6) mois calendaires de la notification de l'achèvement par le **Bénéficiaire**.

Pendant ce délai de six (6) mois calendaires, le **Bénéficiaire** s'engage à réserver au **Promettant**, et au bureau d'étude qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées et à lui fournir les justificatifs techniques et documentaires nécessaires que le **Promettant** jugera pertinent,

i) Pénalités de retard

A défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées aux a), b) de l'article **20.2.1** ci-dessus pour les échéances correspondantes, le **Bénéficiaire** sera redevable envers le **Promettant** d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/15.000èmes du Prix de base hors taxe les trente (30) premiers jours calendaires,
- de 1/7.500èmes du Prix de base hors taxe à compter du trente et unième (31ème) Jour.

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant l'échéance des étapes du calendrier ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations prévues dans le Programme.

Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.

Pour le calcul de cette pénalité définitivement due, le montant de la pénalité liée au retard dans le démarrage du Projet sera déduit du montant de la pénalité due pour le retard dans l'Achèvement du Projet. En cas de respect du délai d'achèvement, les pénalités éventuellement versées par le **Bénéficiaire** au titre du non-respect du délai de démarrage des travaux prévu lui seront restituées par le **Promettant**, dans les SOIXANTE (60) Jours Ouvrés suivant de la justification de l'achèvement.

Toutes sommes en principal dues au **Promettant** au titre des Présentes, qui demeureraient impayées à compter de leurs exigibilités, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal majoré de quatre cents (400) points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que le **Bénéficiaire** puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

Lesquelles pénalités sont plafonnées à deux pour cent (2%) du prix exprimé dans l'Acte de Vente.

## **22. ENGAGEMENT D'INSERTION SOCIALE EN PHASE CHANTIER**

### **22.1. PRINCIPE ET ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR**

Le **Bénéficiaire** s'engage à collaborer avec l'Etat et le service public de l'emploi, les collectivités territoriales, les partenaires économiques et les partenaires sociaux afin de favoriser les retombées de l'emploi pour les populations locales.

Il s'engage à insérer dans les marchés de travaux qu'il conclura avec l'entreprise principale, des obligations d'employer des personnes en insertion, à hauteur de 7 % minimum des heures travaillées pour l'ensemble du chantier.

Le taux minimum de 7 % sera calculé sur la moyenne du nombre total d'heures fournies par les entreprises et leurs sous-traitants, à partir du montant des travaux

hors taxes, selon le mode suivant :

Montant HT des travaux x 0,35 x 7% / 38 € = nombre d'heures de travail devant être réalisées par du personnel en insertion

0,35 : part habituelle de la masse salariale dans le montant des travaux du BTP  
38 € : coût horaire de main d'œuvre retenu pour l'application de la formule ci-dessus.

Le montant HT des travaux retenu entre les **Parties** sera défini aux termes de l'Acte de Vente, sur la base des marchés de travaux.

A ce titre, sont notamment concernés : les demandeurs d'emploi de longue durée, les demandeurs d'emploi de bas niveau de qualification, les allocataires de minima sociaux, les personnes reconnues travailleurs handicapés, les jeunes sortis sans qualification à l'issue de leur scolarité ou sans expérience professionnelle ainsi que les personnes relevant d'un dispositif d'insertion par l'activité économique et dont l'éloignement à l'emploi a été validé par Pôle Emploi.

Le **Bénéficiaire** pourra, en outre, s'il le souhaite, se voir remettre un livret présentant plusieurs modèles de rédaction de clauses d'insertion facilitant la déclinaison des clauses sociales dans ses propres marchés ainsi qu'un recueil présentant l'offre de service des différents partenaires du territoire en matière d'insertion (structures, corps de métiers, références, contacts, etc.).

En complément, une réunion pourra être organisée le **Bénéficiaire** et le **Promettant** pour présenter les modalités de réalisation des objectifs en matière d'insertion sociale, l'offre de service du territoire et les modalités de suivi et de contrôle de la réalisation effective des objectifs tels que définis par le Bailleur (relevé d'heures mensuel, pièces justificatives, bilan de fin de chantier, etc.).

## **22.2. MODALITÉS DE RÉALISATION, DE SUIVI ET DE CONTRÔLE DES OBLIGATIONS**

Le **Bénéficiaire** justifiera au **Promettant** de cette insertion dans lesdits contrats.

Il s'engage à suivre, de façon trimestrielle, la réalisation des objectifs d'insertion par la ou les entreprises, et à transmettre tous les trimestres au **Promettant**, une fiche de *reporting* intégrant les informations nécessaires sur les personnes travaillant sur le chantier au titre de l'insertion (nom, âge, adresse, poste occupé sur le chantier, modalité de contractualisation, nombre d'heures réalisées) accompagnée des pièces justificatives appropriées (fiche de prescription de Pôle Emploi, fiches de paie, copie du contrat de mise à disposition avec une structure d'insertion, copie du contrat de sous-traitance, etc.).

## **22.3. GARANTIE**

A la garantie de l'exécution par le **Bénéficiaire** de cet engagement, ce dernier sera redevable d'une pénalité représentant zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75%) du Prix de vente à titre d'indemnité forfaitaire et libératoire, en cas de transmission d'un bilan consolidé du nombre d'heures réalisées ne justifiant pas de la réalisation des obligations en termes d'insertion ou à défaut de transmission dudit bilan au plus tard neuf (9) mois après l'achèvement du Programme de travaux.

Le bilan consolidé du nombre d'heures travaillées devra être accompagné d'une attestation de la Maison de l'emploi, ou de toute autre structure justifiant d'une compétence en la matière, confirmant le respect de l'objectif ci-dessus défini.

## **23. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### 23.1. CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est annexée a été délivré sous le numéro , le .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des Parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les **Parties** :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel.

### 24. ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE- VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

#### 24.1. ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'Acquéreur est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part 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 d'aménagement.

#### 24.2. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"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, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains*

Commenté [ID31]: A discuter :courrier DRAC à obtenir

dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

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. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. 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 du renoncement de la commune il 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 de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- 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.

## **25. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION - ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le Promettant 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.

## **26. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

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 l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois

Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
-------	---	---------------	------------------

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le **Promettant** 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par pour, respectivement, diagnostiqueurs immobiliers certifiés par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, les diagnostiqueurs ont chacun remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de leur certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle ils certifient être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de leurs contrats d'assurance.

Commenté [CM32]: Diagnostics établis à recevoir

#### 26.1. PLOMB

#### 26.2. AMIANTE

#### 26.3. TERMITES

#### 26.4. MÉRULES

#### 26.5. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

#### 26.6. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

#### 26.7. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

### 27. DISPOSITIFS PARTICULIERS

#### 27.1. 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.

Le **Promettant** déclare que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

## **27.2. CHAUDIÈRE – CONTRÔLE – INFORMATION**

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1<sup>er</sup> alinéa :

*"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."*

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

*"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."*

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1<sup>er</sup> que :

*"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :*

- *vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;*
- *vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;*
- *vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;*
- *vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;*
- *vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."*

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs

deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

En l'espèce  
INFORMATION A RECEVOIR

### 27.3. CHEMINÉE/POÊLE

### 27.4. CITERNE DE GAZ

### 27.5. CUVE À FUEL

### 27.6. INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

Le **Bénéficiaire** 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.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

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 **Promettant** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

### 28. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### 28.1. ASSAINISSEMENT

Le **Promettant** informe le **Bénéficiaire**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### 28.2. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AÉRODROMES

L'immeuble **se trouve / ne se trouve pas** 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 ainsi qu'il résulte d'un Etat des Nuisances Sonores Aériennes délivré par le \_\_\_\_\_ dont une copie demeure ci-annexée aux présentes.

#### 28.3. 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.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **28.4. ETAT DES RISQUES**

Un état des risques délivré par le [REDACTED] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels

Les risques pris en compte sont :

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1.

#### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a 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.

#### **28.5. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

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

#### **29. SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **29.1. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS**

Un état des risques de pollution des sols délivré par le [REDACTED] en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

Il en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : ,
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : .
- le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : .

##### **29.2. CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

##### **29.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

Un diagnostic environnemental contenant notamment une étude historique et documentaire a été établi par ICF le 7 août 2023 et présent dans le dossier de consultation et d'information.

#### **29.4. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – RAPPEL DES TEXTES**

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 Promettant 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 Promettant 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 Promettant, 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 Promettant 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 Promettant 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.

#### **29.5. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT**

Le **Promettant** 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 à l'exception de l'ancienne activité sis au 164 boulevard Gallieni se rapportant selon le rapport d'ICF sus relaté à la parcelle cadastrée section J numéro 48 et indiquant que ancienne activité classée à savoir une cabine de peinture était exploitée par la SARL BIDART. Le rapport indique qu'après consultation des archives en Préfecture un courrier en date du 18 avril 1983 du service des installations classées de la Préfecture des Hauts de Seine précise que la SRL BIDART a été transférée à une autre adresse et la cabine de peinture a été démantelée.

Le Vendeur indique que lors de son acquisition par préemption de ladite parcelle le 28 septembre 2010 il a acquis un pavillon à usage d'habitation et que rien ne lui a été déclaré par son vendeur à cet égard.

#### **29.6. ABSENCE D'UN APPAREIL CONTENANT DU PYRALÈNE**

Le **Promettant** déclare à sa connaissance qu'il n'existe pas d'appareil contenant du pyralène, c'est-à-dire un produit identifié sous l'intitulé polychlorobiphényle, par abréviation PCB, qui est très toxique et persistant. Les molécules composant le PCB ont la propriété d'être un isolant électrique, un conducteur thermique et ininflammables.

#### **29.7. OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS**

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.

### **30. 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 soit propriétaire des **Biens** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date du ++,
- iii) 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.

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 dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le Promettant.

- iv) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'EPFIF et le **Promettant** en date du ++ soit régularisé avant la réitération du présent acte de tel sorte que le **Promettant** soit propriétaire des Biens objets des présentes Cette réitération est notamment conditionné par la réalisation des conditions suspensives suivantes :

#### **« RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES »**

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

#### **RESERVES**

#### **Réserve du droit de préemption**

**Commenté [ID33]:** + déclassement de certaines parcelles à prévoir?

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**

La Promesse est consentie et acceptée sous la condition que soit délivré un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 297 et 298 au profit du **VENDEUR** de l'autorité compétente. 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.

Les parties sont dûment informées que seuls les lotissements sans travaux d'équipements communs sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils sont mis à la charge d'une autre personne que le lotisseur (une commune, un établissement public commercial et industriel, etc.).

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage 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.

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

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.

Le **VENDEUR** déposera, en son nom, la demande de non-opposition à déclaration préalable de sur le **Bien**.

**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 **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 ;

Commenté [LB34]: Il faut que soit déposé plus tôt pour permettre le dépôt PC

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.

Il s'engage à justifier de cet affichage à l'**ACQUEREUR**, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier

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

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

La Promesse est consentie et acceptée sous la condition que soit délivré un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles cadastrées section J numéros 86 et 49 au profit du **VENDEUR** de l'autorité compétente. 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.

Les parties sont dûment informées que seuls les lotissements sans travaux d'équipements communs sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils sont mis à la charge d'une autre personne que le lotisseur (une commune, un établissement public commercial et industriel, etc.).

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage 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.

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

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.

Le **VENDEUR** déposera, en son nom, la demande de non-opposition à déclaration préalable de sur le **Bien**.

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 **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.

Il s'engage à justifier de cet affichage à l'**ACQUEREUR**, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier

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

### **Conditions suspensives particulières**

Les Présentes 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** 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 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 J numéros :

-43 pour 69 m<sup>2</sup>  
-44 pour 201 m<sup>2</sup>  
-45 pour 225 m<sup>2</sup>  
-47 pour 260 m<sup>2</sup>  
-48 pour 303 m<sup>2</sup>  
-49 pour 69 m<sup>2</sup>  
-119 pour 11 m<sup>2</sup>  
-82 pour 431 m<sup>2</sup>  
-83 pour 234 m<sup>2</sup>  
-84 pour 168 m<sup>2</sup>  
-85 pour 257 m<sup>2</sup>  
-86 pour 325 m<sup>2</sup>  
-102 pour 105 m<sup>2</sup>  
-103 pour 886 m<sup>2</sup>  
-104 pour 2448 m<sup>2</sup>  
-105 pour 204 m<sup>2</sup>  
-110 pour 257 m<sup>2</sup>

#### Section L numéros :

-108p pour 3 m<sup>2</sup>  
-109p pour 391 m<sup>2</sup>  
-272 pour 157 m<sup>2</sup>  
-273 pour 107 m<sup>2</sup>  
-297p pour 131 m<sup>2</sup>  
-298p pour 7 m<sup>2</sup>  
-110 p pour 686 m<sup>2</sup>  
-111p pour 306 m<sup>2</sup>

-113p pour 6 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, à savoir 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 les demandes 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'une 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 de 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 ou de deux permis de construire purgé(s) 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 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 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 ou de deux permis de construire, devenus définitif(s) (purgé(s) des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :

1 – Permis de construire

Assiette : parcelles cadastrées

Section J numéros :

-43 pour 69 m<sup>2</sup>  
-44 pour 201 m<sup>2</sup>  
-45 pour 225 m<sup>2</sup>  
-47 pour 260 m<sup>2</sup>  
-48 pour 303 m<sup>2</sup>  
-49 pour 69 m<sup>2</sup>  
-119 pour 08 m<sup>2</sup>  
-82 pour 431 m<sup>2</sup>  
-83 pour 234 m<sup>2</sup>  
-84 pour 168 m<sup>2</sup>  
-85 pour 257 m<sup>2</sup>  
-86 pour 254 m<sup>2</sup>  
-102 pour 105 m<sup>2</sup>  
-103 pour 886 m<sup>2</sup>  
-104 pour 2448 m<sup>2</sup>  
-105 pour 204 m<sup>2</sup>  
-110 pour 257 m<sup>2</sup>

Assiette : parcelles cadastrées

Section L numéros :

-108p pour 3 m<sup>2</sup>  
-109p pour 358 m<sup>2</sup>  
-272p pour 130 m<sup>2</sup>  
-273 pour 107 m<sup>2</sup>  
-297p pour 124 m<sup>2</sup>  
-298p pour 7 m<sup>2</sup>  
-110 p pour 634 m<sup>2</sup>  
-111p pour 280 m<sup>2</sup>  
-113p pour 6 m<sup>2</sup>

S'il s'agit d'une demande de permis de construire unique, l'assiette portera sur la totalité des parcelles susvisées. S'il s'agit de deux autorisations distinctes, l'une portera sur les parcelles section J susvisées et l'autre sur les parcelles L susvisées.

A l'effet d'édifier 193 logements correspondant à 13 616 m<sup>2</sup> de SDP, en cas de demande unique.

En cas de demande de deux permis de construire :

Pour le permis de construire à l'effet d'édifier logements correspondant à m<sup>2</sup> de SDP

Pour le permis de construire à l'effet d'édifier logements correspondant à m<sup>2</sup> de SDP

2/ Date d'obtention du caractère définitif du ou des 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 du ou des permis de construire correspondant exactement aux opérations envisagées et ce dans le délai de **31 juillet 2024** à compter de ce jour.

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 ses engagements de justification ci-dessus prévus, 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 du ou des 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 ou des demande(s) 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 ou les permis sera(ont) considéré(s) comme accordé(s) 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 ou des permis tacite(s) obligera le **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son/ leur affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le ou les permis est/sont accordé(s), expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son / leur affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son / leur 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 ces affichages à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de chaque 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 un ou les permis font l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son / leur affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de leur 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 ou ces permis n'ont 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 du ou des 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 la/ les autorisations d'urbanisme n'étai(en)t pas délivrée(s) 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 ou les permis susvisés, 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 ou les permis de construire ayant un caractère définitif.

#### 5/ Affichage du ou des permis de construire

L'affichage sur le terrain du ou des 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 ou des permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

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

Au cas où le ou les permis construire seraient obtenus 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 ledit / desdits 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 des 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 desdits 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.

#### 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**

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Condition(s) Suspensive(s) ci-dessus stipulées et à défaut de renonciation expresse par l'ACQUEREUR dans les formes ci-dessus, la Promesse de Vente sera réputée n'avoir jamais existé et les Parties retrouveront leur entière liberté sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre, sauf le jeu des clauses de prorogation automatiques ci-avant stipulées.

L'ACQUEREUR devra alors notifier au VENDEUR, par courrier recommandée avec accusé de réception ou par courriel, la défaillance de l'une ou plusieurs des Condition(s) Suspensive(s) dans **les DIX (10) jours ouvrés** de la défaillance et avant expiration du Délai. »

En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, la présente promesse de vente est assortie de diverses conditions spécifiques liées au **Projet de Construction**, déterminantes de chacune des Parties.

#### **31. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de **Conditions Suspensives** telles qu'indiquées ci-après.

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.

#### **31.1. CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER :**

##### **31.1.1. DROIT DE PRÉEMPTION - PRÉFÉRENCE- PRIORITÉ :**

La **Promesse** est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **Biens**.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **Promettant** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence

Commenté [CM35]: EPT (Boucle Nord de Seine)

d'acquérir 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 **Promettant** délié de toute obligation à l'égard du **Bénéficiaire**.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **Promettant** qui mandate à cet effet le notaire soussigné 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.

### 31.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La **Promesse** est consentie sous la condition qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

### 31.3. URBANISME

La **Promesse** est consentie sous la condition que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **Bien** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **Bénéficiaire** le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **Bénéficiaire** de façon imprévisible pour lui.

### 31.4. CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DES DEUX PARTIES

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont les Parties pourront se prévaloir ou auxquelles elles pourront renoncer si bon leur semble.

A défaut par elles de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des Présentes ou dans les délais spécifiques prévus, elles seront réputé y avoir renoncé.

Il est ici précisé que le **Promettant** a régularisé un instant de raison avant la signature de la présente promesse une promesse de vente une Promesse de Vente avec le propriétaire actuel, savoir l'EPFIF.

#### 31.4.1. OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR AYANT UN CARACTERE DEVENU DEFINITIF

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire** (**candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers**) d'un Permis de Démolir sur les parcelles 113p, 273, 272, 111, 110, 108p, 109p, 298p et 297p, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :

Assiette :

1°/ Un permis de démolir l'ensemble des constructions existantes sur le terrain d'assiette (surface à démolir à préciser)

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

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de

**Commenté [ID36]:** A préciser car un bâtiment semble à cheval sur les deux macro-lots., Une déclaration préalable est-elle possible pour identifier les deux emprises. Un permis de démolir en cotitularité étant si possible à éviter.

**Commenté [LB37]:** Ce bâtiment est à intégrer dans la demande des permis de EIFFAGE et VERRECHIA et convention de mise en oeuvre.

demande de **Permis de Démolir** correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 16 septembre 2024.

Observation étant ici faite que le **Bénéficiaire** doit obtenir de la part de l'EPFIF les plans de division quatre (4) mois avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de **Permis de Démolir** résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier au **Promettant** qu'il 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 **Promettant**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Démolir** conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention **n'est pas soumise à la condition** 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, le **Bénéficiaire** devant en faire son affaire personnelle.

A cet effet, le **Promettant** donne pouvoir irrévocable au **Bénéficiaire** pour le dépôt de la demande de Permis de Démolir et autorise le **Bénéficiaire** dans le cadre de cette demande à effectuer tout référé préventif nécessaire

### 3°/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande de **Permis de Démolir** 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 **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les quinze (15) jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **Promettant** 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 **Bénéficiaire** 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.**

**Commenté [ID38]:** On peut nous demander des pièces dans le délai de 1 mois et nous avons 3 mois pour les communiquer

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 le **Bénéficiaire** 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 **+++**, 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 de Démolir** susvisé, le **Bénéficiaire** devra le porter à la connaissance du **Promettant**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où le **Bénéficiaire** en aura lui-même eu connaissance.

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** de lever toutes difficultés et d'obtenir un **Permis de Démolir** ayant un caractère définitif.

#### 5°/ Affichage des permis de démolir

L'affichage sur le terrain du permis de démolir est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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.

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 Promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant**, qui a obtenu mandat de l'EPFIF avec possibilité de subdéléguer sur les parcelles appartenant à ce dernier et donne en conséquence mandat au **Bénéficiaire** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des 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**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **Promettant**, si ce dernier le demande.

Les **Parties** conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

Dans ce même cas, le **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation dudit permis.

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

- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de construire par un autre demandeur.

#### 31.4.2. OBTENTION D'UN DECLARATION PREALABLE DE DIVISION PAR L'OPERATEUR POUR LA CESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE VISE A L'ARTICLE +++

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire** d'une attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable de Division** nécessaire à la réalisation du **Programme Immobilier** tel que décrit au paragraphe 9.2, ayant pour assiette les **Biens** objet des présentes.

Le **Bénéficiaire** s'engage à déposer ces demandes auprès des services instructeurs au plus tard le **16 septembre 2024**.

Observation étant ici faite que le **Bénéficiaire** doit obtenir de la part de l'EPFIF les plans de division quatre (4) mois avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

À défaut d'avoir déposé les demandes d'autorisation administrative dans lesdits délais et sauf causes indépendantes de la volonté du **Bénéficiaire** et qui devront alors être dûment justifiées, la **Condition Suspensive** sera réputée non réalisée pour défaut du **Bénéficiaire** et le montant du dépôt de garantie restera acquis au **Promettant**.

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

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de l'obtention de la **Déclaration Préalable de Division** 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 Division** demeureront à la charge définitive du **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** fera son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de l'arrêté de la **Déclaration Préalable de Division**, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le **Bénéficiaire** déposera, en son nom, la demande de **Déclaration Préalable de Division** sur le **Bien**.

A cet effet, le **Promettant** donne pouvoir irrévocable au **Bénéficiaire** pour le dépôt de la **Déclaration Préalable de Division**.

Commenté [LB39]: A prévoir par l'EPFIF rapidement pour avoir l'assiette des permis

**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 **Bénéficiaire**.

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** 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.

Il s'engage à justifier de cet affichage au Promettant, 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 **Promettant** autorise d'ores et déjà le Bénéficiaire 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 **+++**.

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

Le Bénéficiaire s'engage d'une manière générale à informer le Promettant 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'Acquéreur 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.

Le Bénéficiaire se concertera avec le Promettant 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.

**31.4.3. OBTENTION DE DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE ET/OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR ET/OU DE DIVISION EXPRES PURGÉ DE TOUT RECOURS ET DE TOUT RETRAIT SUR LES BIENS OBJETS DES PRÉSENTES AUTORISANT LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU BÉNÉFICIAIRE DÉCRIT À L'ARTICLE 9.2**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** du **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division numéro 1** et du **Permis de Construire et/ou Permis de Construire valant permis de démolir et/ou de division numéro 2**, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) ainsi que toutes les autorisations nécessaires permettant sa mise en œuvre immédiate c'est-à-dire notamment purgé de toutes étude 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 :

Assiette :

1°/ Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division,

A l'effet d'édifier ++logements correspondant à ++ m<sup>2</sup> de SDP [ ]

2°/ Date d'obtention du caractère définitif des Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division :

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de la demande de **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de +++ à compter de ce jour.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, résultera du 1<sup>er</sup> récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente

**Commenté [ID40]:** Etant donné la voie publique existante entre les deux emprises constitutives du macro-lot 1, nous déposerons 2 permis de construire:  
- un PCVD  
- un PC suite à la DP obtenue par le vendeur

**Commenté [LB41]:** Ajout demandé à l'EPFIF

**Commenté [CM42]:** A préciser selon le Macro Lot (Hors bande "emplacement réservé")

**Commenté [ID43]:** plutôt du caractère définitif de la DP pour la partie à détacher du macro lot 2

**Commenté [LB44]:** Demande faite à l'EPFIF

**Commenté [LB45]:** Prévoir une prorogation minimum de 18 mois si Etude d'impact 4 saisons nécessaires.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier qu'il y a répondu dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

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

Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** qu'il n'est pas possible d'obtenir **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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, le **Bénéficiaire** devant en faire son affaire personnelle

**Commenté [ID46]:** Sous réserve que l'on ait pu faire les diagnostics avant la signature de la PSV

### 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 **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les quinze (15) jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **Promettant**, 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 **Bénéficiaire** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq (5) jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq (5) 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 le **Bénéficiaire** 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 **+++**, 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, le **Bénéficiaire** devra le porter à la connaissance du **Promettant**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où le **Bénéficiaire** en aura lui-même eu connaissance.

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** de lever toutes difficultés et d'obtenir un **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** ayant un caractère définitif.

#### 5° / Affichage du Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division

L'affichage sur le terrain du **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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 Promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** qui a obtenu mandat de l'EPFIF avec possibilité de subdéléguer sur les parcelles appartenant à ce dernier et donne en conséquence mandat pour l'obtention des **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division**.

Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

7°/ Transfert du Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division au Promettant

Au cas où le **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres **Conditions Suspensives**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert desdits permis au profit du **Promettant**, 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 **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation desdits 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 Bénéficiaire 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 de chacun des Permis de Construire 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 Bénéficiaire 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 Bénéficiaire 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 :*

Commenté [ID47]: A discuter

Commenté [LB48]: Demande de remboursement des dépenses faites.

Commenté [LB49]: Clause proposée à l'EPFIF

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."

**31.5. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA**

**RENONCER :**

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **Bénéficiaire** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **Bénéficiaire** de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des **Conditions Suspensives** ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

**31.5.1. SITUATION HYPOTHÉCAIRE :**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **Promettant** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

**32. DECLARATIONS FISCALES**

**32.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

Le **Promettant** agissant en qualité d'assujetti dans le cadre de la présente mutation et le **Bénéficiaire** étant assujetti à la TVA, la présente mutation sera soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qui s'ajoutera au prix Hors Taxes à verser par le **Bénéficiaire** et qui sera calculée au jour de la réitération de l'acte authentique de vente, au taux en vigueur à ladite date.

**32.2. IMPÔT SUR LA MUTATION**

**32.3. IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES**

Le **Promettant** déclare que la mutation à intervenir en réalisation des présentes ne sera pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts compte tenu de sa qualité.

### 33. CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE

#### 33.1. AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFÉRÉS A L'ACQUÉREUR

1°) Le **Promettant** donne par les présentes tous pouvoirs au **Bénéficiaire** pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet et notamment les permis de construire.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par le **Promettant**, le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** ne pourra entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations administratives qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des présentes.

Le **Promettant** s'oblige, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit du **Bénéficiaire** 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 **Promettant** donne également au **Bénéficiaire** 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".

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 du **Bénéficiaire**.

2°) Le **Bénéficiaire** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur les **Biens** les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter un ou plusieurs panneaux annonçant l'opération de construction envisagée par lui, et notamment les panneaux d'affichage des permis susvisés.

Le **Bénéficiaire** 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.

Ces pouvoirs incluent l'autorisation pour le **Bénéficiaire** 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, le **Bénéficiaire** 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 **Promettant** au moins trois (3) Jours ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par le **Bénéficiaire** pendant la durée de la présente **Promesse de vente**

Commenté [LB50]: Bulle de vente et paragraphe à prévoir sur la commercialisation

seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **Promettant** ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

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

### **33.2. OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Entre la date des présentes et la **Date d'Entrée en Jouissance** du **Bénéficiaire**, les **Biens** demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Le **Promettant** s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement les **Biens**, de les hypothéquer, de les grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur les **Biens** 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.

### **33.3. OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Bien**, et le cas échéant les **Meubles**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

### **33.4. FACULTÉ DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente Promesse de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du **Bénéficiaire** ou au profit de toute autre personne morale créée par lui pour les besoins de l'opération et dont il détiendra le contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce, qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse.

Dans ce cas le **Bénéficiaire** originaire restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix et des frais, ainsi qu'à l'exécution de l'ensemble des conditions et charges des présentes. La substitution n'emportera aucune novation.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des **Biens** faisant l'objet de la **Promesse de vente**.

Le substitué devra avoir recueilli l'agrément préalable du **Promettant** et ne pas avoir de projet modifiant substantiellement celui exposé sauf autorisation expresse du **Promettant**.

La substitution devra intervenir avant réalisation de la dernière des conditions suspensives affectant les présentes.

Cette faculté de substitution n'est possible qu'à titre gratuit.

L'acte de substitution devra être signifié au **Promettant** au moins quarante-cinq (45) jours avant la réitération des présentes par acte authentique.

Le **Bénéficiaire** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes. Le substitué pourra réclamer aucune restitution au **Promettant** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **Acquéreur** s'applique à l'**Acquéreur** d'origine comme au substitué.

**33.5. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES**

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse, l'Acquéreur 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'Acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

**33.6. OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES**

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur 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'Acquéreur 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 douze (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. Les Parties se rapprocheront pour examiner la suite à réserver aux présentes. À défaut d'accord intervenant avant l'expiration de ce délai de douze (12) mois, les présentes seront caduques.

**34. 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.

**35. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **Bénéficiaire** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **Bénéficiaire**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

**36. ENREGISTREMENT -**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

### **37. 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 du **Bien**.

### **38. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le **Bénéficiaire** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **39. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

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.

### **40. RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

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

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

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

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

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne

*peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

#### **41. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Electronique 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 délégataire, 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.

#### **42. CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

#### **43. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

COMMUNE  
DE  
VILLENEUVE-  
LA-GARENNE  
92390

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

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

### ETAIENT PRESENTS :

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

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

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

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

### POUVOIRS :

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

### ABSENTS :

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

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

**APPROBATION DE LA CESSION DE 31 PARCELLES CADASTREES SECTION L 101-105-108P-109P-110P-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 NOUVELE RUE EDOUARD MANET ET BOULEVARD GALLIENI A VILLENEUVE-LA-GARENNE**

## **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 Conseil Départemental 92),

Qu'ainsi, ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine, potentiel renforcé par l'acquisition de la ferme Gallieni, trace du passé rural et agricole 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, et logement social), une crèche et un commerce,

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 à l'amiable des biens situés sur le périmètre d'intervention foncière dit « Gallieni Sud »,

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 « Gallieni 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'une de ses Assistance à Maitrise 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 EIFPAGE 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 co-promotion avec INFINITIMM (filiale promotion immobilière de QUODAM),

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, 32 016 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur 2 macro-lots,

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 la vente d'une surface d'une capacité de 13 616 m<sup>2</sup> environ située sur les parcelles cadastrées sections L 101-105-108P-109P-110P-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, telles qu'annexées à la présente, au prix de vente prévisionnel de 13 950 000 € H.T/H.C (TREIZE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES) correspondant à l'offre financière soumise dans le cadre de la consultation précitée pour la réalisation d'une opération d'environ 273 logements correspondant à 18 900 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher,

## **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 2 avril 2021,

Vu l'avis des domaines en date du 26 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**

La Vente des parcelles cadastrées section L 101-105-108P-109P-110P-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, telles qu'annexées à la présente, au prix de vente prévisionnel de 13 950 000 € H.T./H.C (TREIZE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES).

## AUTORISE

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

## DIT

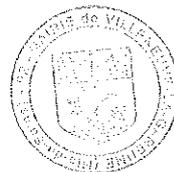
Que le montant est inscrit au budget de la Ville.

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

104335401  
BOL/BOL/  
L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
Le ,

A VILLENEUVE LA GARENNE (92390), en l'Hôtel de Ville,

Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle  
« Maîtres Pierre ABGRALL, Jérôme DRAY, Véronique DEJEAN de La BÂTIE,  
Fabien LIVA, Laurent BOUILLOT, Carole DELELIS-FANIEN, Magali DE ALMEIDA-  
PALARIC, Ludovic DE PRAINGY, Notaires Associés » titulaire d'un Office  
Notarial dont le siège est à PARIS (15<sup>e</sup>), 39-43 quai André Citroën (CRPCEN  
75013),

Avec la participation de Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS 7<sup>ème</sup>  
arrondissement (75007), 137 rue de l'Université, assistant le Bénéficiaire.

Reçoit l'acte authentique contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE  
VENTE suivant à la requête des Parties ci-après identifiées.

#### Sommaire :

### PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

#### 1. TERMINOLOGIE – NOVATION - INTERPRETATION

##### 1.1. TERMINOLOGIE

Pour l'application et l'interprétation du présent Acte et dans un but de simplification, il est précisé que les mots et expressions mentionnés ci-après, commençant dans le corps des présentes par une majuscule, figurant ou non en caractères gras, auront le sens résultant des définitions suivantes :

**Acquéreur** ou **Bénéficiaire** : désigne la société dénommée **VERRECCHIA et la Société dénommée INFINITIMM** dont la comparution figure à l'article 2.2.

**Acte Authentique de Vente** ou **Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui

constatera la réalisation définitive de la vente, objet de la présente Promesse et le transfert de propriété.

**Annexe(s)** : désigne tous les documents joints au présent acte, formant corps avec celui-ci.

**Biens Immobiliers ou Biens** : désigne ensemble le Bien Immobilier, lesquels sont plus amplement désignés sous l'article 12 ci-après.

**Cahier des charges de consultation** : désigne le cahier des charges de consultation de l'ensemble et l'ensemble de ses annexes visées dans l'exposé dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes.

**Cahier des Charges d'Expropriation** : désigne le cahier des charges établi par l'EPFIF conformément aux articles L 411-1 et L 411-3 du Code de l'Expropriation.

**Conditions Suspensives** : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'article 31 et suivants.

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la jouissance des Biens Immobiliers dans les conditions fixées à l'article 15.2.

**Date de Signature** : désigne la date de signature de l'Acte Authentique de Vente.

**Dépôt de Garantie** : désigne le dépôt de garantie dont le montant et le sort sont fixés à l'article 16 de la Promesse.

**Dossier d'Informations** : désigne l'ensemble des documents mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur dans les conditions évoquées à l'article 9.6.

**Engagements du lauréat** : désigne le document exposant les caractéristiques techniques administratives et financières du projet développé par la société dénommée **VERRECCHIA** au regard desquelles il a été retenu pour réaliser l'opération objet de la consultation. Ce document est annexé aux présentes.

**Entrée en jouissance** : désigne le jour de la prise de jouissance par l'Acquéreur des Biens ;

**Frais** : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires de notaire, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de l'Acte(s) Authentique(s) de Vente.

**Immeuble Ville** : désigne la parcelle apparentant à la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE (92390) cadastré section J numéro p 110 tel que plus amplement désigné à l'article [+++].

**Immeubles EPFIF** : désigne les Biens appartenant à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) sis à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) cadastrés section L numéros 271, 282, 279, 266, 196, p297, p298, p210, 428, 270, p283, p108, 211, 205, 281, p177, 205, 427, p243, 242, 101, 105, 109, 206, 199, 275, 284, 280, 207, p212, 267 tels que plus amplement désigné à l'article [+++], et ayant fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente entre l'EPFIF et la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE.

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal. Étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors

être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

**Parties** : désigne ensemble le **Promettant** et l'**Acquéreur**.

**Période de transfert** : désigne la période écoulée entre la Promesse et la Vente.

**Prix de Vente** : désigne pour les Biens Immobiliers objet de la Vente, le prix de vente convenu entre les Parties.

**Programme de construction ou Projet** : désigne les constructions tel que précisé à l'article 9.2 qui seront édifiées sur les Biens en exécution du Permis de Construire et du ou des permis de construire modificatifs obtenus par l'Acquéreur au jour de la Vente tant ceux obtenus avant la Vente que ceux obtenus après la Vente ; mais pour ces derniers, ceux préalablement validés par le Vendeur avant leur dépôt

**Promesse** : désigne le présent contrat de promesse synallagmatique de vente.

**Promettant** ou **Vendeur** : désigne la Commune de Villeneuve-la-Garenne dont la comparution figure à l'article 2.1.

**Propriétaire actuel** : désigne l'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE, ayant pour sigle EPFIF, Etablissement public à caractère industriel ou 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, avec lequel la Commune de Villeneuve-la-Garenne a conclu une promesse de vente en date de ce jour, préalablement aux présentes.

**SP** : désigne la surface de plancher de construction telle qu'elle est définie à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

**Surface Habitable ou SHAB** : désigne la surface habitable d'un logement telle qu'elle est définie à l'article R 156-1 du Code la construction et de l'habitation. Il est précisé que le calcul de la surface habitable sera réalisé pour l'intégralité des pièces avec une précision au centième ;

**Surface utile ou SU** : désigne pour les commerces indifféremment la surface de plancher, mesurée à 1,00 mètre du sol, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes, poteaux, marches, cages d'escaliers (volées d'escaliers et demi-paliers), cages d'ascenseurs, trémies des monte-charge, gaines et conduits de fumée ou de ventilation.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des placards techniques et locaux techniques propres au fonctionnement de l'immeuble ainsi que des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La surface utile comprend la superficie occupée par les cloisons mobiles, les installations propres au local (appareils sanitaires, éviers, lavabos, etc...) ou par les éléments de décor ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dit.

Et désigne pour les logements : la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.

## 1.2. NOVATION ET INTERPRÉTATION

A compter des présentes, les relations entre les **Parties** sont régies exclusivement par les stipulations du présent acte.

De plus, dans le présent acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

4

- toute référence faite à un article ou à une Annexe se comprend comme une référence faite à un article de l'acte ou à une Annexe de l'acte, sauf précision contraire expresse ;
- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère limitatif à l'énumération qui le suit ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'acte seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties**, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **2. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **2.1. PROMETTANT**

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro **219 200 789**.

### **2.2. BÉNÉFICIAIRE**

VERRECCHIA et INFINITIM

## **3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION**

### **3.1. CONCERNANT LE PROMETTANT**

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE** est représentée à l'acte par Monsieur Pascal PELAIN agissant en qualité de Maire de la Commune comme ayant été nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020 dont une copie est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du [ ] exécutoire suite à sa transmission au contrôle de légalité le [ ] telle que visée ci-dessous.

Le **Promettant** es-qualité déclare que la délibération du 05 juillet 2020 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit et que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'État dans le département pour acte contraire à la légalité.

(Délibération du [ ])

### **3.2. CONCERNANT L'ACQUÉREUR**

i) Concernant VERRECCHIA

ii) Concernant INFINITIM  
(Pouvoir du Bénéficiaire)

## **4. INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC**

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu [REDACTED], intervenant en qualité de Comptable des Finances Publiques de la Trésorerie de VILLENEUVE-LA-GARENNE à l'effet de quittancer le montant du dépôt de garantie versé ce jour.

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du [REDACTED] annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à [REDACTED], collaborateur de l'office notarial à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les **Parties** susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**Acquéreur**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

(Mandat du Comptable Public)

## 5. QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée VERRECCHIA et INFINITIM acquiert la pleine propriété des **Biens**.

## 6. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les représentants des **Parties** attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

### 6.1. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT

Le représentant du **Promettant**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- Le **Promettant** est une personne morale de droit public soumis au droit français,
- Les caractéristiques indiquées en têtes des présentes telles que nationalité, siège, état civil, numéro d'identification sont exactes,
- Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des **Présentes**,
- La signature et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des **Présentes** ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- ses mandataires ne sont frappés d'aucune interdiction.

### 6.2. DÉCLARATIONS DE L'ACQUEREUR

Le représentant du **Bénéficiaire**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- Le **Bénéficiaire** est dûment constitué et existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête des **Présentes**,
- Le **Bénéficiaire** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- L'organe dirigeant du **Bénéficiaire** n'est frappé d'aucune interdiction,
- Le **Bénéficiaire** a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes,

- La signature et l'exécution des présentes par le **Bénéficiaire** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le **Bénéficiaire** est partie dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre des présentes,
- Le **Bénéficiaire** ne fait pas l'objet :
  - à son initiative ou à celle d'un tiers :
  - d'une liquidation amiable ou d'une dissolution ;
  - d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de Commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L 611-4 du Code de Commerce ;
  - d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L 611-9 et suivants du Code de Commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000.
  - et n'est pas soumis à tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.

## 7. DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des **Parties** :

### 7.1. CONCERNANT LE PROMETTANT

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

### 7.2. CONCERNANT L'ACQUÉREUR

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

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

## 8. DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du [REDACTED] télétransmise à la Préfecture des Hauts-de-Seine le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit et mise en ligne sur le site internet de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne : <https://www.villeneuve92.com/>.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 26 mars 2024 dont une ampliation est annexée.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas encore écoulé.

Le représentant de la commune es qualité déclare que la Commune n'a à ce jour reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'État dans le département pour acte contraire à la légalité et requiert expressément le notaire soussigné de régulariser les présentes.

**LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :**

Commenté [CM1]: @Confrère  
Pièces à fournir

Commenté [AD2]: @Confrère  
A ajouter selon la date de signature de la promesse

7

## 9. EXPOSE

### 9.1. ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que les Biens soient à usage d'habitation et l'Acquéreur non-professionnel de l'immobilier, par suite l'Acquéreur ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### 9.2. INTENTION DES PARTIES- PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur envisage la réalisation d'un Programme de Construction devant consister en la démolition des bâtiments existants à ce jour sur les **Biens** permettant l'édification d'un **Ensemble Immobilier** d'une surface de plancher de 18.900,00 m<sup>2</sup> composé :

- de 265 logements collectifs,
- de 9 maisons,
- d'un local commercial ou d'activité d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface utile,
- d'un local CINASPIC (à usage prévisionnel de crèche) d'environ 300 m<sup>2</sup> de surface utile,

Ainsi que les emplacements de stationnement réglementaires.

### 9.3. CONSULTATION PAR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

La Ville de Villeneuve-La-Garenne, a mis en, place une consultation en vue de sélectionner un opérateur disposé à se rendre acquéreur des **Biens** objets des présentes en vue d'y développer un projet de construction compatible avec la programmation ci-après visée, en conformité avec les critères d'un **Cahier des charges de consultation**, communiqué aux candidats.

Une copie de ce **Cahier des charges de consultation** est demeurée ci-annexé aux présentes.  
(**Cahier des charges de consultation**)

A l'issue de cette consultation a été retenu VERRECHIA, **Bénéficiaire** aux présentes avec INFINITIMM prévue dans la consultation comme co-promoteur, **Bénéficiaire** aux présentes, comme **Opérateur**.

### 9.4. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'EPFIF est propriétaire de la plus grande partie des parcelles assiette de la **Consultation** susrelatée (Macros-Lots 1 et 2), la Commune étant propriétaire du reste des parcelles.

L'ensemble desdites 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 partie du Macro-Lot 2, l'EPFIF divisera son unité foncière pour en céder une partie à un bailleur social.

Commenté [LB3]: Insérer les m2 carrés de logements

Commenté [SA4]: 18400 m<sup>2</sup> logements Coll et individuels

Commenté [LB5]: Merci de détailler le collectif et l'individuel

Commenté [AD6]: @Confère  
A discuter avec votre cliente, il semblerait que le PLU empêche la réalisation de commerces

Commenté [AD7]: Qu'en est-il à ce jour ?

Commenté [LB8]: Vérifier que l'OAP permette la réalisation de locaux d'activité

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 et correspondant à la parcelle cadastrée [section +++ numéro +++].

Commenté [LB9]: En cours de création ?

Cet emplacement réservé devra être rétrocedé moyennant la valeur symbolique qui sera déterminée par la Collectivité après démolition des parties de construction débordant actuellement sur ledit emplacement en vertu des Permis de Démolir que le Bailleur Social et le Lauréat auront obtenu, leur permis de construire ne devant pas avoir pour assiette cet emplacement réservé.

A cet effet, le Bailleur Social et chacun des Lauréats devront déposer :

- un Permis de Démolir sur l'ensemble du tènement qui lui sera vendu,
- une Déclaration Préalable pour isoler la partie « emplacement réservé » intégré dans son tènement,
- un Permis de Construire sur le périmètre hors partie « emplacement réservé ».

Et s'engageront irrévocablement à céder cet emplacement réservé dans les conditions susrelatées.

Préalablement au dépôt du Permis de Démolir par le **Bénéficiaire**, l'EPFIF devra avoir déposé une Déclaration Préalable de Division pour constituer le périmètre du Macro-Lot 2.

Observation étant ici faite que la rétrocession à la Ville des parcelles constituant l'emplacement réservé devront être rétrocedées après démolition mais préalablement à la mise en œuvre de la partie Permis de Construire afin que cette division prenne tout son effet.

L'ensemble des parcelles devant appartenir à la Ville et/ou les parcelles appartenant à l'EPFIF formant une seule unité foncière, les hypothèses suivantes pourront se présenter :

- i) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot réitérent leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville l'ensemble des parcelles assiette des deux Macros-Lots qui les cèdera elle-même à chacun des Lauréats. La division foncière, alors opérée par la Ville fera l'objet, soit d'une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements, soit entrera dans l'exception prévue à l'article R 442-1 a) du Code de l'Urbanisme (division primaire) ;
- ii) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot ne réitérent pas leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville les parcelles constituant le Macro-Lot du Lauréat qui réitérera le premier sa vente, l'EPFIF pour cela devra obtenir préalablement une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements.

#### 9.5. CAHIER DES CHARGES D'EXPROPRIATION

L'EPFIF ayant acquis les **Biens** dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique aux termes d'une Ordonnance d'Expropriation en application des articles L 411-1 et L 411-3 du Code de l'Expropriation, la présente cession est soumise au Cahier des Charges d'Expropriation figurant au **Dossier d'Information**, lequel comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations et comporte les clauses type approuvées par le décret numéro 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 411-1 et suivants du code de l'expropriation ; et notamment aux clauses suivantes ci-après littéralement rapportées :

« **CALENDRIER**

Commenté [LB10]: Demande de modification adressée à l'EPFIF pour l'adapter aux accords des parties

**LE SOUS-ACQUEREUR** devra s'engager auprès de l'**ACQUEREUR** à entreprendre les travaux de construction dans un délai de **trois mois** à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, et à fournir à l'**EPFIF** une copie de la déclaration d'ouverture de chantier.

**LE SOUS-ACQUEREUR** s'obligera également à réaliser les constructions dans un délai maximal de **18 mois** à compter du lancement des travaux de construction correspondant à la date de déclaration d'ouverture de chantier. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'**EPFIF** d'une déclaration d'achèvement des travaux établie par l'**ACQUEREUR** ou le **Maître d'œuvre du SOUS-ACQUEREUR**.

Les délais fixés ci-avant seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1148 du code civil, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'**ACQUEREUR** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de celui qui l'invoque.

Les difficultés de financement ou de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

**PENALITES POUR NON-RESPECT DU DELAI IMPARTI POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET POUR L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

L'**Acquéreur** ou le **Sous-acquéreur** sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/5.000ème du Prix de base hors taxe les trente (30) premiers jours calendaires,  
- de 1/2.500ème du Prix de base hors taxe à compter du trente et unième (31ème) Jour, à défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées pour les échéances correspondantes, savoir :

- au démarrage des travaux de **démolition** (justifié par la déclaration d'ouverture de chantier – DOC),

- à l'achèvement du Programme de Construction (justifié par la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et, pour ce qui figure dans la notice descriptive, par une attestation du Maître d'œuvre qu'elle a bien été mise en œuvre). L'**Acquéreur** ou le **Sous-acquéreur** devra par ailleurs justifier dans les cinq (5) mois maximums de la conformité de l'immeuble. A défaut, les pénalités ci-dessus s'appliqueront.

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant les dates ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations innovantes prévues dans la Notice Descriptive.

Elles seront payables le dernier jour de chaque mois.

**NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées aux présentes seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions des articles L 411 et suivants du Code de l'Expropriation.

Commenté [LB11]: Demande d'adaptation faite à l'EPFIF

*Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par l'EPFIF ou à défaut par le Préfet sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.»*

Le **Bénéficiaire** se déclare parfaitement informé dudit **Cahier des Charges d'Expropriation** et s'engage irrévocablement à en respecter le contenu.

#### **9.6. 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 tant la situation juridique que technique, fiscale et administrative dudit **Bien**, et la portée des obligations mises à leur charge dans le cadre de la consultation, au vu des documents du **Dossier d'information**.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir procédé dans le cadre de sa réponse à une étude du **Bien**, sur le plan juridique, administratif et technique au vu du **Dossier d'informations**.

**(Liste Dossier d'information)**

Le **Bénéficiaire** reconnaît que l'acquisition du **Bien**, en cas de réalisation des **Conditions Suspensives**, interviendra en l'état et sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **Promettant** des vices connus ce jour, à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil et de celles limitativement et expressément stipulées aux termes des présentes, au vu du **Dossier d'informations**.

#### **9.7. ENSEMBLE CONTRACTUEL**

La **Promesse** de vente objet des présentes, intervient dans le cadre de la réalisation des objectifs poursuivis par la Commune de Villeneuve-La-Garenne et fait suite au choix de VERRECCHIA en tant qu'**Opérateur** aux termes de la consultation ci-dessus relatée.

A ce titre, il est rappelé que le **Bénéficiaire** a été sélectionné au regard des engagements qu'il a souscrit pour la réalisation de l'opération.

Un document relatant les engagements du lauréat est demeuré ci-annexé.

**(Engagement du lauréat)**

En conséquence, la **Promesse de vente** et la **Vente** 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.

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 de Consultation et aux dispositions des Engagements du lauréat.

#### **10. ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre l'EPFIF et le **Promettant** ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

**« ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR EN MATIERE DE TRANSITION ECOLOGIQUE »**

**Commenté [LB12]:** Demande d'une pénalité de 5% cautionnée

**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 -20%
- IC Energie -40%

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 :

XXXXXX ORGA CERTIFICATEUR

**Commenté [LB13]:** Demande de l'opérateur pour le niveau 1

**Commenté [LB14]:** La Commune demande la fourniture d'un rapport justifiant la dérogation afin d'analyser cette demande

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.

Commenté [LB15]: Demande de 5%

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 :

Commenté [LB16]: 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.

- Certification NF Habitat HQE ;
- Label biosourcé niveau 2 ;
- IC Construction -20 %
- IC Energie -40%

Commenté [LB17]: Demande de modulation de la pénalité 1,25% par label

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 abréviation « DAACCT ») par 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. Avisés ci-dessus.

Commenté [LB18]: A valider par l'EPFIF

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. »

Le **Bénéficiaire** se déclare parfaitement informé des présents engagements et se subroger purement et simplement au **Promettant**.

Aussi, il versera en lieu et place du **Promettant** la somme de [+++] correspondant au séquestre ci-dessus visé à l'EPFIF.

Commenté [CM19]: Possibilité à confirmer par l'EPFIF

**CELA ETANT EXPOSE**, les **Parties** ont convenu de régulariser la présente Promesse.

Commenté [LB20]: Demande de GAPD

## **11. OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est formé entre les **Parties**, en vertu des présentes, 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, celle-ci ne pourra être révoquée 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 **Promettant** consent définitivement, pour sa part, à la **Vente** et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété des **Biens**, dans les conditions ci-après stipulées, au **Bénéficiaire**, qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes ;
- le **Promettant** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur les **Biens**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **Bénéficiaire**.

Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des **Parties** sera inefficace.

Conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, la **Promesse** lie le **Promettant** et le **Bénéficiaire** de manière irrévocable, sous réserve la réunion des conditions de formation de la vente telles que stipulées aux présentes ainsi que de la réalisation des **Conditions Suspensives**.

## **12. IDENTIFICATION DU BIEN**

### **12.1. IMMEUBLE ARTICLE UN**

#### **12.1.1. DÉSIGNATION**

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **12.1.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

#### **12.1.3. USAGE DU BIEN**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.2. IMMEUBLE ARTICLE DEUX**12.2.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.2.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.2.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** cidessus visé.

**12.3. IMMEUBLE ARTICLE TROIS**12.3.1. DÉSIGNATION

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 soixante-treize mètres carrés (73,00 m<sup>2</sup>) à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 108 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

**Commenté [LB21]:** En cours de vérification entre archi et géomètre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	108p	20 rue du Fond de la Noue	00 ha 00 a 76ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 108 est d'une contenance totale de soixante-seize mètre carrés (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 de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.3.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.3.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation. L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

### 12.4. IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

#### 12.4.1. DÉSIGNATION

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 trente-quatre mètres carrés (34,00 m<sup>2</sup>) à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 109 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Commenté [LB22]: Id

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	109p	161 BD GALLIENI	00 ha 04 a 26 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 109 est d'une contenance totale de quatre cent vingt-six mètres carrés (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 de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.4.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.4.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.5. IMMEUBLE ARTICLE CINQ

##### 12.5.1. DÉSIGNATION

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

Un terrain d'une surface d'environ trois cent soixante-deux mètres carrés (362,00 m<sup>2</sup>) à provenir d'une plus grande parcelle supportant actuellement une construction tel que 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 actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	177	183 Bd Gallieni	00 ha 06a 30ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 177 est d'une contenance totale de six cent trente mètres carrés (630 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 de l'EPFIF 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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

##### 12.5.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

##### 12.5.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

Commenté [LB23]: id

**12.6. IMMEUBLE ARTICLE SIX****12.6.1. DÉSIGNATION**

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 de l'EPFIF 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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**12.6.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

**12.6.3. USAGE DU BIEN**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-  
dessus visé.

**12.7. IMMEUBLE ARTICLE SEPT**12.7.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.7.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.7.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.8. IMMEUBLE ARTICLE HUIT**12.8.1. DÉSIGNATION

Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

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

Il résulte de la promesse de vente en date de ce jour régularisé entre l'EPFIF et le Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« 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 :

**LES LOTS DE COPROPRIÉTÉ SUIVANTS :****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

**Commenté [LB24]:** L'EPFIF n'est pas encore propriétaire des lots 6 et 13

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.8.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

21

12.8.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.9. IMMEUBLE ARTICLE NEUF

12.9.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.9.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.9.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.10. IMMEUBLE ARTICLE DIX

12.10.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.10.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.10.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.11. IMMEUBLE ARTICLE ONZE

##### 12.11.1. DÉSIGNATION

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

Un terrain à provenir d'un plus gros tènement foncier d'une surface d'environ six cent quarante-sept mètres carrés (647,00 m<sup>2</sup>) tel que 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 actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	210	173 Bd Gallieni	00 ha 06 a 07 ca
	p		
L	428	rue Edouard Manet	00 ha 01 a 25 ca

Total surface : 00 ha 07 a 32ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 210 est d'une contenance totale de six cent mètres carrés (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 de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente consentie au bénéfice du **Vendeur** en date de ce jour ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

##### 12.11.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

##### 12.11.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.12. IMMEUBLE ARTICLE DOUZE**12.12.1. DÉSIGNATION

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

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.12.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.12.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
 L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.13. IMMEUBLE ARTICLE TREIZE**12.13.1. DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 179 Boulevard Gallieni,  
 Un terrain à provenir d'une plus grande parcelle supportant une construction d'une surface d'environ deux cent soixante-et-un mètres carrés (261,00 m<sup>2</sup>) tel que 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	212p	179 BD GALLIENI	00 ha 04 a 47ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 212 est d'une contenance totale de quatre cent quarante mètres carrés (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 de l'EPFIF 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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Commenté [LB25]: id

**12.13.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

**12.13.3. USAGE DU BIEN**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.14. IMMEUBLE ARTICLE QUATORZE****12.14.1. DÉSIGNATION**

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**12.14.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

**12.14.3. USAGE DU BIEN**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.15. IMMEUBLE ARTICLE QUINZE****12.15.1. DÉSIGNATION**

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 trois cent soixante-douze mètres carrés (372,00 m<sup>2</sup>) 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 actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	243	181 Boulevard Gallieni	00 ha 06a 16ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 243 est d'une contenance totale d'environ six cent seize mètres carrés (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 de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Commenté [LB26]: id

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

#### 12.15.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.15.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage commercial.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

### 12.16. IMMEUBLE ARTICLE SEIZE

#### 12.16.1. DÉSIGNATION

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.16.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.16.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.17. IMMEUBLE ARTICLE DIX-SEPT

12.17.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.17.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.17.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

12.18. IMMEUBLE ARTICLE DIX-HUIT

12.18.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.18.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.18.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

### 12.19. IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF

#### 12.19.1. DÉSIGNATION

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

Il résulte de la promesse de vente consentie au Vendeur en date de ce jour ce qui suit littéralement rapporté :

« 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"

[...]

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.

#### 12.19.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.19.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.20. IMMEUBLE ARTICLE VINGT**12.20.1. DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 177 Boulevard Gallieni,  
Un terrain supportant des constructions d'une surface d'environ 134 m<sup>2</sup> à provenir  
d'une plus grande parcelle bâtie tel que 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 actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	279	177 BD GALLIENI	00 ha 03 a 22ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 279 est d'une  
contenance totale d'environ 322 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 de l'EPFIF 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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12.20.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.20.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-  
dessus visé.

**12.21. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-ET-UN**12.21.1. DÉSIGNATION

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente en date de ce jour  
régularisée au bénéfice du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« 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,

Commenté [LB27]: Id pour la division et pour les  
travaux démol opérateur/3F

-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.

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. »

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.21.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.21.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

### 12.22. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-DEUX

#### 12.22.1. DÉSIGNATION

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.22.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.22.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage autre que l'habitation. L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

### 12.23. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-TROIS

#### 12.23.1. DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 175 Boulevard Gallieni, Un terrain bâti d'une surface d'environ cent trois mètres carrés (103,00 m<sup>2</sup>) à prélever d'une plus grande parcelle tel que 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 [LB28]: Id pour la division et pour les travaux démol opérateur/3F

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	283	175 BD GALLIENI	00 ha 02 a 58ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 283 est d'une contenance totale de deux cent cinquante-huit mètres carrés (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 de l'EPFIF 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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 12.23.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.23.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation. L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

**12.24. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-SEPT**12.24.1. DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni,  
Un terrain bâti d'une surface d'environ cent soixante-treize mètres carrés (173,00 m<sup>2</sup>)  
à prélever sur un terrain de plus grande taille et tel que figurant en **teinte verte** au  
projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert  
à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	297	163 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 03 a 37 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 297 est d'une  
contenance totale de trois cent trente-sept mètres carrés (337,00 m<sup>2</sup>) de laquelle sera  
distracte partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à  
établir aux frais de l'EPFIF 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.

12.24.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

12.24.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-  
dessus visé.

**12.25. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-HUIT**12.25.1. DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la  
Noüe,  
Un terrain d'environ deux cent quatre-vingts mètres carrés (280,00 m<sup>2</sup>) à provenir de  
la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 figurant en **teinte verte** au  
projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert  
à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	298	22 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 02a 86ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 298 est d'une  
contenance totale de 286 m<sup>2</sup> de laquelle sera distracte partie de la contenance vendue  
et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF 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.

Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse en date de ce jour dont est titulaire le **Promettant**, ce qui suit littéralement rapporté :

« 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. »

Le **Bénéficiaire** 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 **Promettant** ni le notaire soussigné, déclarant expressément vouloir faire son affaire personnelle de la situation juridique du **Bien** lequel est voué à être démoli.

#### 12.25.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### 12.25.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.26. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-SIX

##### 12.26.1. DÉSIGNATION

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

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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

##### 12.26.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

##### 12.26.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement sans usage particulier.

L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

#### 12.27. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-SEPT

##### 12.27.1. DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390) 157 boulevard Galliéni, un terrain d'une surface d'environ deux mètres carrés (2,00 m<sup>2</sup>) à prélever sur un terrain de plus grande taille supportant actuellement un équipement public culturel et tel que figurant en **teinte verte** au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	110	10 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 06a 90ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

##### 12.27.2. IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

35

12.27.3. USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement à usage de d'habitation  
L'**Acquéreur** déclare qu'il entend l'utiliser à usage du **Projet de construction** ci-dessus visé.

13. EFFET RELATIF

Pour la Ville

Pour l'EPFIF

14. DELAI - REALISATION – CARENCE – EXECUTION FORCEE

14.1. DÉLAI :

La **Promesse** est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les trente (30) Jours ouvrés de la réalisation de la dernière **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT-CINQ** des Conditions suspensives, et au plus tard le (**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.

14.2. RÉALISATION :

La Promesse constitue un accord définitif entre les **Parties** sous réserve des Conditions Suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les **Parties** retardent la formation du contrat de vente à la signature de l'acte notarié accompagné du paiement du Prix de Vente et du versement des Frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par le notaire participant avec la participation du notaire soussigné.

14.3. MISE EN DEMEURE - CLAUSE RÉOLUTOIRE :

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.

## **15. TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE**

### **15.1. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

Le **Bénéficiaire** sera propriétaire des **Biens** à la Date de Signature de l'Acte de Vente, en constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente, ou du prononcé de la décision judiciaire en tenant lieu, les **Parties** ne voulant pas donner d'effet rétroactif à leur convention.

Le paiement du Prix de Vente et des Frais conditionne le transfert de propriété.

Par dérogation aux dispositions des articles 1583 et 1589 alinéa 1 du Code civil, il est expressément convenu par les **Parties**, que nonobstant leur accord sur la chose et sur le prix, outre la réalisation des **Conditions Suspensives** ci-après stipulées, la perfection de la vente et le transfert de propriété au profit de l'**Acquéreur** sont subordonnés à la double condition :

- de la signature de l'Acte Authentique de Vente,
- et du versement par l'**Acquéreur** à la Date de Signature du Prix et des Frais de la Vente.

**15.2. JOUISSANCE**

Le **Bénéficiaire** aura la jouissance des **Biens** à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **Biens** étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

**16. ACOMPTE - DEPOT DE GARANTIE – CLAUSE PENALE**

**16.1. VERSEMENT PAR L'ACQUÉREUR**

En conséquence de la présente **Promesse**, les **Parties** sont convenues d'un dépôt de garantie d'un montant d'**UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (1 395 000,00 EUR)** correspondant à **dix pour cent (10 %)** du prix de vente Hors taxe.

Le **Bénéficiaire** a, à l'instant même versé cette somme au **Promettant**, par la comptabilité des notaires soussigné et participant, ladite somme par virement bancaire.

Ce que reconnaît le représentant du comptable public.

**16.2. NATURE DE CE 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.

**16.3. 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 **31**, elle sera restituée à l'**Acquéreur** ;

ii) En cas de défaut de l'**Acquéreur**, alors même que toutes les conditions suspensives et les conditions de la Vente seraient réalisées, elle restera acquise au **Vendeur**, de plein droit, en règlement de la clause pénale stipulée au profit du **Vendeur** à l'article **14.3**

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.

## 17. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

### 17.1. MONTANT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TREIZE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (13 950 000,00 EUR) HORS TAXES.**

Etant ici observé que le prix plancher est déterminé pour la construction de **18.900,00 mètres carrés.**

#### 17.1.1. AUGMENTATION DE LA SDP ENTRE LA PROMESSE ET L'ACTE DE VENTE - AJUSTEMENT A LA HAUSSE DU PRIX HT

Les **Parties** conviennent que pour le cas où le **Bénéficiaire** obtiendrait, au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, un Permis de Construire ou un Permis de Construire Modificatif définitif, autorisant la construction d'une SDP supérieure à [+++] mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible le Jour de la Signature de l'Acte de Vente, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du Permis de Construire et du Permis de Construire Modificatif qui seront délivrés à l'**Acquéreur**.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de [+++] euros hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir 18.900,00 mètres carrés.

Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** au **Vendeur** le jour de la signature l'Acte Authentique de Vente.

Cet ajustement de prix sera majoré, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée et dont le paiement incomberait à l'**Acquéreur** ou ses ayants-droits en vertu des stipulations des **Présentes**.

En aucun cas le Prix de vente ne pourrait être diminué, même dans l'hypothèse où l'**Acquéreur** obtiendrait une autorisation de construire d'une SDP inférieure, pour les locaux à usage d'habitation, à 18.900,00 mètres carrés

#### 17.1.2. COMPLEMENT DE PRIX EN CAS D'AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER POSTERIEUREMENT A LA VENTE

Les **Parties** conviennent que pour le cas où l'**Acquéreur** ou tout sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées désigné dans le présent article, obtiendrait postérieurement à l'Acte Authentique de Vente et ce pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'Achèvement (date de la DAACT), un permis de construire ou un permis de construire modificatif définitif autorisant la construction d'une SDP supérieure à 18.900,00 mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible dans un délai de trente (30) Jours Calendaires, concomitamment à la régularisation de l'Acte Complémentaire, à compter du caractère définitif du ou des permis de construire modificatif et/ou nouveau(x) permis de construire ultérieur(s) autorisant les Surfaces de Plancher excédentaires, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du permis de construire et du permis de construire modificatif obtenus.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de [+++] euros hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir 18.900,00 mètres carrés.

Lesquels prix unitaires au mètre carré seront réactualisés en fonction de la variation de l'indice de la construction (ICC)

Commenté [CM29]: @Commune  
A préciser

L'indice de base est le dernier indice publié au jour de l'acquisition soit celui et celui de référence, sera le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte complémentaire de Vente. Un acte complémentaire à l'Acte Authentique de vente contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire sera reçu par le notaire soussigné.

Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** ou le sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées au Vendeur le jour de la signature de l'acte complémentaire.

Les frais de cet acte complémentaire seront supportés par le pétitionnaire du permis de construire ou permis de construire modificatif définitif constituant le fait générateur dudit ajustement.

Cet ajustement de prix sera majoré, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée et dont le paiement incomberait à l'**Acquéreur** ou ses ayants-droits en vertu des stipulations des **Présentes**.

Pour la mise en œuvre de cette clause, il est stipulé :

1°) En cas d'aliénation en bloc de l'immeuble à construire : L'**Acquéreur** s'oblige à insérer aux actes de vente qu'il viendrait à consentir, les dispositions ci-dessus, à titre de stipulation pour autrui, ses sous-acquéreurs devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du **Vendeur**.

Dans ces cas chaque disposant imposera l'exécution de cette disposition à son ayant-droit qui devra contracter un engagement personnel d'exécuter cette disposition et de payer au **Vendeur** ou ses ayants-droits le ou les compléments de prix correspondants.

Chaque disposant notifiera au **Vendeur** par lettre recommandée avec accusé de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus, cette notification étant faite à titre purement informatif.

2°) En cas de mise en copropriété ou en volumétrie de l'immeuble à édifier, le règlement de copropriété ou le cahier des charges de l'ensemble immobilier soumis à la volumétrie devront comporter ce rappel et le débiteur de la présente obligation sera le titulaire des droits de construire c'est-à-dire :

- en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires qui aura cédé les droits de construire au copropriétaire souhaitant créer les nouvelles surfaces ;
- en cas de volumétrie, le propriétaire du volume dans lequel la création de nouvelles surfaces sera réalisé, quelle que soit la règle de répartition des droits de construire entre volumes.

Tout retard dans le paiement de l'ajustement de prix et/ou de la TVA y afférente sera productif d'un intérêt de plein droit et après mise en demeure au taux de cinq pour cent (5%) par mois de retard sur la période à courir entre la date d'exigibilité et la date de son règlement effectif.

Cette stipulation ne pourra remettre en cause la date d'exigibilité, et par conséquence, valoir accord de la part du **Vendeur**, de délai de règlement.

L'Acquéreur ayant respecté les conditions de la mise en œuvre de la clause ci-dessus stipulée vis-à-vis de ses sous-acquéreurs ne sera pas solidairement responsable du paiement de ce complément de Prix.

#### 17.1.3. VÉRIFICATION DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES PAR L'ACQUÉREUR

**Commenté [AD30]:** S'agissant d'un complément de prix, il n'est pas assujéti à TVA si le principal ne l'est pas.

**Commenté [LB31]:** Le principal l'est.

Le **Vendeur** se réserve le droit de vérifier les surfaces qui auront été édifiées par l'**Acquéreur**.

A cet effet, l'**Acquéreur** fera connaître au **Vendeur**, par lettre recommandée avec avis de réception, la date à laquelle le chantier sera parvenu à un niveau d'avancement permettant un mesurage définitif des Surfaces de plancher réellement construites.

A cette lettre recommandée, l'**Acquéreur** joindra une attestation de son maître d'œuvre confirmant la Surface de plancher effectivement réalisée pour chacune des affectations du **Programme de Construction**.

Le **Vendeur** aura la faculté de faire établir un mesurage des constructions, à ses frais et par le géomètre-expert de son choix, dans le délai de SOIXANTE (60) Jours Calendaires de la notification par l'**Acquéreur**.

Pendant ce délai, l'**Acquéreur** s'engage à réserver au **Vendeur**, et au géomètre qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées. Le **Vendeur** devra prévenir l'**Acquéreur** de la visite au moins cinq (5) jours ouvrés à l'avance.

Faute d'avoir contesté le mesurage dans le délai susvisé au moyen du mesurage effectué par le géomètre mandaté par ses soins, le **Vendeur** sera réputé avoir accepté le mesurage communiqué par l'**Acquéreur**.

A défaut d'accord entre les **Parties** sur les mesurages effectués, elles conviennent de désigner d'un commun accord un expert (à défaut ledit expert sera désigné par le tribunal compétent) dont la mission sera de réaliser un mesurage des surfaces de plancher réellement construites par l'acquéreur.

#### **17.2. AVIS DE LA DIRECTION NATIONALE DES INTERVENTIONS DOMANIALES**

La délibération a été prise après Avis de la Direction Départementale d'Interventions Domaniales en date du 26 mars 2024, la commune de Villeneuve-la-Garenne ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

#### **17.3. PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **Parties** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**Acquéreur**, au plus tard au moment de l'Acte Authentique de Vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

#### **17.4. FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **Bénéficiaire**.

#### **18. CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE EN CAS DE RÉALISATION**

##### **18.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

Le **Promettant** garantira le **Bénéficiaire** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **Promettant** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **Bien** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **Bénéficiaire** un droit quelconque sur le **Bien** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **Bénéficiaire** dans tous ses droits et actions relatifs au **Bien**.

#### 18.2. GARANTIE DE JOUISSANCE

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

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

#### 18.3. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **Promettant** 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.

Un état hypothécaire obtenu à la date du \_\_\_\_\_, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### 18.4. SERVITUDES

Le **Bénéficiaire** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

**Commenté [AD32]:** @Confrère  
Merci de nous confirmer que l'ensemble du tènement a été acquis en suivant d'une DUP ou à défaut que les dispositions de l'article L 222-2 du code de l'expropriation sont applicables.

**« 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 »

Le **Promettant** déclare lui-même :

- 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.

#### **18.5. ETAT DU BIEN**

Le **Bénéficiaire** prendra le **Bien** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, sans garantie de la part du **Promettant** pour raison :

\* Soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles, excavations ou remblais qui auraient pu être pratiqués et de tout mouvement de terrain qui en résulterait par la suite.

\* Soit de la révélation d'une pollution quelconque du sol, du sous-sol ou des constructions et ouvrages existants.

\* Soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

\* Soit même de présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de revêtement contenant du plomb ou encore de l'état parasite du Bien notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux, de

l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité, du niveau de performance énergétique du Bien

\* Soit même de la surface du terrain, telle sera indiquée par référence aux documents cadastraux et de la superficie des constructions, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur, sans aucun recours contre le Vendeur, excédât elle un vingtième.

#### **18.6. CONTENANCE**

Le **Promettant** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### **18.7. IMPÔTS ET TAXES**

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

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le **Promettant**.

#### **18.8. ABSENCE D'AVANTAGE FISCAL LIÉ À UN ENGAGEMENT DE LOCATION**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

##### **« 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. »*

Le **Promettant** déclare lui-même 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.

#### **18.9. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

*« 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 ».*

#### **18.10. PERSONNEL ATTACHÉ AU BIEN**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

**« [+++] »**

Le **Promettant** déclare lui-même qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation et l'entretien du **Bénéficiaire**.

**18.11. ASSURANCE**

Le **Bénéficiaire** 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 **Promettant**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

**18.12. CONTRAT D’AFFICHAGE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

**« CONTRAT D’AFFICHAGE**

**Concernant l'ensemble des immeubles**

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

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

**18.13. ABSENCE DE RELAIS TÉLÉPHONIE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'aucune antenne relais de radiotéléphonie n'a été implantée sur le **Bien**.

**18.14. PROCÉDURES - LITIGE (HORS IMPAYÉS, CONTENTIEUX ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE, ASSURANCE MULTIRISQUE)**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'à sa connaissance il n'existe ni litige, ni procédure de quelque nature que ce soit en cours relativement aux **Biens**.

**18.15. INJONCTIONS**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'à sa connaissance, les **Biens** ne font l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

De convention entre les **Parties**, tous travaux résultant d'une éventuelle injonction administrative antérieure à la date d'Entrée en Jouissance seront supportés par le **Promettant** qui s'y oblige et tous les travaux résultant d'une injonction administrative à compter de la date d'Entrée en jouissance seront supportés par le **Bénéficiaire**.

**18.16. SINISTRES**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'il n'existe à sa connaissance sur les **Biens** aucun sinistre déclaré auprès de l'assureur et non réparé.

**18.17. CAHIER DES CHARGES – ASSOCIATION SYNDICALE**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même qu'à sa connaissance, les **Biens** ne sont soumis à aucun cahier des charges notamment de lotissement, ni à une association syndicale ou association foncière urbaine libre.

**18.18. DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Il résulte de la Promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire actuel** et le **Promettant** le [+++] ce qui suit littéralement rapporté :

« [+++] »

Le **Promettant** déclare lui-même que les **Biens** ne proviennent pas, à sa connaissance, de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de ceux-ci.

**19. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SUITES DE LA CONSULTATION**

Le **Bénéficiaire** s'engage à concevoir et réaliser son projet, dans le respect des engagements qu'il a souscrits, tels qu'ils sont relatés aux Engagements du lauréat.

Il est rappelé que le document dénommé Engagements du lauréat a valeur contractuelle entre les **Parties** et forme un tout indissociable avec les présentes, conformément aux dispositions de l'article 9.7.

A cet égard, les **Parties** entendent rappeler et préciser les engagements suivants du **Bénéficiaire** :

**19.1. ENGAGEMENT D'ÉDIFIER DES CONSTRUCTIONS**

La réalisation effective de constructions sur le terrain objet des présentes, en conformité avec la réglementation d'urbanisme applicable et les Engagements du Lauréat constituent pour le **Promettant** une condition essentielle de son engagement aux termes des présentes, sans laquelle il n'aurait pas conclu.

Il est rappelé que la programmation retenue aux termes de la procédure de consultation visée en l'exposé qui précède est la suivante :

Les ouvrages devant être bâtis sur le terrain comprendront après leur achèvement  
- de 265 logements collectifs,

- de 9 maisons,
- d'un local commercial ou d'activité d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface utile,
- d'un local CINASPIC (à usage prévisionnel de crèche) d'environ 300 m<sup>2</sup> de surface utile.

En conséquence, il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de réalisation des présentes, le **Bénéficiaire** s'engagera aux termes de l'Acte Authentique de Vente :

- à entreprendre les travaux de démolition, en exécution du ou des **Permis de démolir** et/ou du permis de construire valant autorisation de démolir qui lui aura été délivré, dans un délai trois (3) mois de l'Acte Authentique de Vente (hors mois d'août et hors mois de décembre),
- à poursuivre l'opération de construction, de sorte qu'elle puisse être achevée dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai de trente-six (36) mois à compter de l'Acte Authentique de Vente,
- à conduire ces travaux dans le respect de l'ensemble des Engagements du lauréat et du Cahier des charges de consultation.

#### 19.2. RÉSEAUX – ACCÈS – CIRCULATIONS

Le **Bénéficiaire** fera son affaire du raccordement des bâtiments aux divers réseaux des services publics ou concessionnaires, tant pour le déroulement du chantier, que pour l'alimentation définitive, et en supportera le coût.

#### 20. CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes de la promesse de Vente régularisée entre le **Propriétaire Actuel** et le **Promettant** le **++** il a été stipulé ce qui suit :

##### « OBLIGATION DE METTRE LE LOGO DE L'EPFIF

*Le **Bénéficiaire** s'engage à installer 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 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 ou tout autre autorisation de travaux que doit obtenir sur les biens le **Bénéficiaire**, 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.*

*Sauf le cas où le **Bénéficiaire** aurait communiqué les coordonnées de la personne à contacter pour signaler ce manquement, il est convenu que tout agent de l'EPFIF pourra signaler par tout moyen le manquement de cette obligation à tout agent du **Bénéficiaire**.*

*Sauf à ce que le **Bénéficiaire** ait procédé à l'affichage ci-dessus évoqué dans le mois suivant le signalement par l'EPFIF et qu'il en ait justifié la réalisation par tout moyen à l'EPFIF dans ce même délai, la pénalité commencera à courir à compter de la date du signalement.*

*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 effectué dans un délai de 15 jours ouvrés suivant l'envoi par le **Promettant** au **Bénéficiaire** du 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.

**OBLIGATION DE METTRE LE LOGO DE L'EPFIF LORS D'OPÉRATIONS DE RELATION PUBLIQUE (1ÈRE PIERRE ETC.)**

Toute opération de relation publique, de type « pose de la première pierre » ou inauguration, relative au projet devra comporter le logo de l'EPFIF de façon lisible, tel qu'il est ci-avant annexé.

Cette obligation s'applique également en cas de participation du **Bénéficiaire** ou de son équipe de maîtrise d'œuvre à un concours qui porterait sur le projet des présentes (concours de maîtrise d'œuvre, relatif aux performances attendues...)

Les opérations de mise en vente et, d'une façon générale, l'ensemble des actions commerciales ne sont pas soumises à cette obligation.

**DROIT DONNÉ POUR L'UTILISATION D'IMAGES (PLANS, PHOTOS...) PAR L'EPFIF**

Le **Bénéficiaire** devenu **Acquéreur** garantira au **Promettant** devenu **Vendeur** qu'il pourra utiliser à titre gratuit, à des fins de publication ou d'exposition sur tout support, matériel ou immatériel, les plans, élévations, axonométries, perspectives, photographies, illustrations et de façon générale les documents graphiques produits par les maîtres d'œuvre de l'opération. Il fera son affaire d'obtenir de ceux-ci le transfert des droits de représentation et de reproduction et d'en faire bénéficier le **Promettant** devenu **Vendeur** ainsi que de recueillir, le cas échéant, l'accord des architectes concernés, et toutes autres personnes, dans le respect de leur droit de propriété intellectuelle, de façon à ce que le **Promettant** devenu **Vendeur** ne soit en aucune manière recherché. L'EPFIF s'engage à ne pas dénaturer les œuvres et à indiquer, lors de chaque usage, leur auteur en caractère lisible, pour autant que le **Bénéficiaire** devenu **Acquéreur** lui ait fourni cette information.

De même, le **Bénéficiaire** devenu **Acquéreur** autorisera le **Promettant** devenu **Vendeur** à réaliser ou faire réaliser tout reportage photographique de l'opération qui lui serait nécessaire à des fins de publication ou d'exposition. »

Le **Bénéficiaire** se déclare parfaitement informé de la présente obligation et se subroger purement et simplement au **Promettant**.

**21. ENGAGEMENT DU BÉNÉFICIAIRE DE RÉALISER LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

**21.1. MAINTIEN DE LA PROGRAMMATION**

Le **Bénéficiaire** ou tout sous-acquéreur devra maintenir la programmation pendant un délai minimum de cinq (5) ans à compter de l'achèvement du **Programme de Construction**.

**21.2. CALENDRIER ET RÉALISATION CONFORME DU PROJET**

**21.2.1. CALENDRIER**

La réalisation effective du **Programme de Construction** sur les **Biens** en conformité du permis de construire et éventuel permis de construire modificatif constitue pour le

**Promettant** une condition essentielle de son engagement aux termes des **Présentes**, sans laquelle il n'aurait pas conclu.

En conséquence, il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de réalisation des **Présentes**, le **Bénéficiaire** s'engage aux présentes et s'engagera aux termes des Actes de Vente :

- a) à entreprendre les travaux de démolition en exécution du permis de démolir qui lui aura été délivré dans un délai 'un (1) mois de l'Acte de Vente (hors mois d'août et mois de décembre),
- b) à poursuivre l'opération de construction conformément aux permis de construire et éventuel permis de construire modificatif obtenus, aux équipements de sorte qu'elle puisse être achevée dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai de quarante (40) mois compter de l'Acte de Vente correspondant.

#### 21.2.2. CLAUSE PÉNALE EN CAS DE NON-RESPECT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

En cas de non-respect du **Programme de construction**, constaté par le rapport du bureau d'étude choisi pour constater l'exécution dudit Programme de construction, le **Bénéficiaire** sera redevable au **Promettant** de la somme de **DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR)**.

Nonobstant le paiement de la clause pénale, le **Bénéficiaire** devenu acquéreur restera irrévocablement tenu de la réalisation du **Programme de Construction**, obligation sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.  
En tout état de cause, la présente clause ne pourra plus être actionnée après délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité.

#### 21.2.3. FORCE MAJEURE ET CAUSES LÉGITIMES DE SUSPENSION DE DÉLAIS

Les délais prévus ci-dessus pour les étapes du calendrier des a), et, b) de l'article **21.2.1** ci-dessus seront, si leur inobservation est due (i) à un cas de force majeure et/ou (ii) à des causes légitimes de suspension des délais, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle le **Bénéficiaire** aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

(i) Seront considérés comme des cas de force majeure :  
L'ensemble des événements répondant aux critères énoncés par le premier alinéa de l'article 1218 du code civil, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

(ii) Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- Les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, incendies, accidents de chantier ne résultant pas d'une négligence du **Bénéficiaire**, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui dispose que « *Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir* ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche du lieu d'exécution du chantier,
- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,

- Les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du **Bénéficiaire**,
- Retards résultant de la cession de paiement, de l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défailante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- Les retards liés à la découverte de caractéristiques, techniques, hydrauliques, géologiques, chimiques ou environnementales du sol et/ou du sous-sol qui n'avaient pas été relevées et/ou qui n'étaient pas décelables par l'homme de l'art missionnés par le **Bénéficiaire**,
- Retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation de virus, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.
- Le retard des concessionnaires dès lors que le Bénéficiaire aura fait les diligences nécessaires,
- Le retard dans la délivrance par le **Promettant** des autorisations nécessaires au démarrage des travaux (voieries, implantation de grues, etc) dès lors que le **Bénéficiaire** aura fait les diligences nécessaires.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge du **Bénéficiaire**.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les **Parties** devront s'en rapporter à un certificat établi, à la fin de chaque trimestre civil, par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux du **Bénéficiaire** sous sa propre responsabilité.

Le **Bénéficiaire** supportera l'intégralité des conséquences financières liées au dépassement des délais susvisés, sans recours contre le **Promettant**.

#### 21.2.4. VÉRIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR LA RÉALISATION DU PROJET

Pour la vérification de la bonne mise en œuvre des permis de construire et éventuel permis de construire modificatif, le **Bénéficiaire** s'engage, préalablement à la réalisation des façades du Programme de Construction, à organiser une réunion sur site avec le **Promettant** afin de lui présenter les échantillons des matériaux de façades.

L'objet de cette réunion sera de permettre au **Promettant** de contrôler la conformité desdites façades aux permis de construire et éventuel permis de construire modificatif déposés.

D'autre part, le **Promettant** aura la faculté de faire établir une vérification technique, à ses frais et par le bureau d'étude de son choix, dans le délai de six (6) mois calendaires de la notification de l'achèvement par le **Bénéficiaire**.

Pendant ce délai de six (6) mois calendaires, le **Bénéficiaire** s'engage à réserver au **Promettant**, et au bureau d'étude qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées et à lui fournir les justificatifs techniques et documentaires nécessaires que le **Promettant** jugera pertinent,

- i) Pénalités de retard

A défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées aux a), b) de l'article 21.2.1 ci-dessus pour les échéances correspondantes, le **Bénéficiaire** sera redevable envers le **Promettant** d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/15.000ème du Prix de base hors taxe les trente (30) premiers jours calendaires,
- de 1/7.500ème du Prix de base hors taxe à compter du trente et unième (31ème) Jour.

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant l'échéance des étapes du calendrier ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations prévues dans le Programme.

Elles seront exigibles le dernier jour du mois de l'achèvement des travaux.

Pour le calcul de cette pénalité définitivement due, le montant de la pénalité liée au retard dans le démarrage du Projet sera déduit du montant de la pénalité due pour le retard dans l'Achèvement du Projet. En cas de respect du délai d'achèvement, les pénalités ne seront pas dues.

Toutes sommes en principal dues au **Promettant** au titre des Présentes, qui demeureraient impayées à compter de leurs exigibilités, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que le Bénéficiaire puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

Lesquelles pénalités sont plafonnées à deux pour cent (2%) du prix exprimé dans l'Acte de Vente.

- ii) Choix de chaque réservataire ou preneur à bail des locaux commerciaux

Le **Promettant** indique qu'il souhaite avoir connaissance de l'identité de chaque réservataire ou preneur à bail pour les commerces du **Programme de construction**.

Dans le cadre d'un comité de suivi qui sera organisé avec le **Promettant**, le **Bénéficiaire** présentera l'état d'avancement de la commercialisation des surfaces commerciales du **Programme de Construction** ainsi que les prospects et enseignes candidates.

Lors de la tenue de ce comité, le **Promettant** aura la faculté de formuler toutes observations et avis sur les informations transmises par le **Bénéficiaire**, que ce dernier s'engage à considérer.

Le **Promettant** s'interdit toutefois d'y donner quelque instruction que ce soit au **Bénéficiaire** de telle sorte que la conclusion des contrats de location par ce dernier ne sera en aucun cas soumise à l'agrément préalable du **Promettant**.

## 22. ENGAGEMENT D'INSERTION SOCIALE EN PHASE CHANTIER

### 22.1. PRINCIPE ET ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Le **Bénéficiaire** s'engage à collaborer avec l'Etat et le service public de l'emploi, les collectivités territoriales, les partenaires économiques et les partenaires sociaux afin de favoriser les retombées de l'emploi pour les populations locales.

Il s'engage à insérer dans les marchés de travaux qu'il conclura avec l'entreprise

Commenté [AD33]: A vérifier / non prévu dans le PLU

Commenté [LB34]: A vérifier avec OAP.

principale, des obligations d'employer des personnes en insertion, à hauteur de 7% minimum des heures travaillées pour les entreprises titulaires des lots gros œuvres, terrassements et plomberie ou électricité..

Le taux minimum de 5 % sera calculé sur la moyenne du nombre total d'heures fournies par les entreprises et leurs sous-traitants, à partir du montant des travaux hors taxes, selon le mode suivant :

Montant HT des travaux des lots gros œuvres et terrassements x 0,30 x 5% / 38 € = nombre d'heures de travail devant être réalisées par du personnel en insertion

0,30 : part habituelle de la masse salariale dans le montant des travaux du BTP  
38 € : coût horaire de main d'œuvre retenu pour l'application de la formule ci-dessus.

Le montant HT des travaux retenu entre les **Parties** sera défini aux termes de l'Acte de Vente, sur la base des marchés de travaux.

A ce titre, sont notamment concernés : les demandeurs d'emploi de longue durée, les demandeurs d'emploi de bas niveau de qualification, les allocataires de minima sociaux, les personnes reconnues travailleurs handicapés, les jeunes sortis sans qualification à l'issue de leur scolarité ou sans expérience professionnelle ainsi que les personnes relevant d'un dispositif d'insertion par l'activité économique et dont l'éloignement à l'emploi a été validé par Pôle Emploi.

Le **Bénéficiaire** pourra, en outre, s'il le souhaite, se voir remettre un livret présentant plusieurs modèles de rédaction de clauses d'insertion facilitant la déclinaison des clauses sociales dans ses propres marchés ainsi qu'un recueil présentant l'offre de service des différents partenaires du territoire en matière d'insertion (structures, corps de métiers, références, contacts, etc.).

En complément, une réunion pourra être organisée le **Bénéficiaire** et le **Promettant** pour présenter les modalités de réalisation des objectifs en matière d'insertion sociale, l'offre de service du territoire et les modalités de suivi et de contrôle de la réalisation effective des objectifs tels que définis par le Bailleur (relevé d'heures mensuel, pièces justificatives, bilan de fin de chantier, etc.).

## **22.2. MODALITÉS DE RÉALISATION, DE SUIVI ET DE CONTRÔLE DES OBLIGATIONS**

Le **Bénéficiaire** justifiera au **Promettant** de cette insertion dans lesdits contrats.

Il s'engage à suivre, de façon trimestrielle, la réalisation des objectifs d'insertion par la ou les entreprises, et à transmettre tous les trimestres au **Promettant**, une fiche de *reporting* intégrant les informations nécessaires sur les personnes travaillant sur le chantier au titre de l'insertion (nom, âge, adresse, poste occupé sur le chantier, modalité de contractualisation, nombre d'heures réalisées) accompagnée des pièces justificatives appropriées (fiche de prescription de Pôle Emploi, fiches de paie, copie du contrat de mise à disposition avec une structure d'insertion, copie du contrat de sous-traitance, etc.).

## **22.3. GARANTIE**

A la garantie de l'exécution par le **Bénéficiaire** de cet engagement, ce dernier sera redevable d'une pénalité pouvant aller jusqu'à zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75%) du Prix de vente à titre d'indemnité forfaitaire et libératoire, en cas de transmission d'un bilan consolidé du nombre d'heures réalisées ne justifiant pas de la réalisation des obligations en termes d'insertion ou à défaut de transmission dudit bilan au plus tard neuf (9) mois après l'achèvement du Programme de travaux.

**Commenté [AD35]:** @Confrère  
Demande d'abaisser le taux à 5 %

**Commenté [LB36]:** En analyse à la Ville

En cas de réalisation partielle des heures d'insertion, la pénalité s'appliquera au prorata des heures d'insertion non réalisées.

Le bilan consolidé du nombre d'heures travaillées devra être accompagné d'une attestation de la Maison de l'emploi, ou de toute autre structure justifiant d'une compétence en la matière, confirmant le respect de l'objectif ci-dessus défini.

## **23. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **23.1. CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est annexée a été délivré sous le numéro , le .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des Parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les **Parties** :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## **24. ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE- VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES**

### **24.1. ARCHEOLOGIE PRÉVENTIVE**

L'Acquéreur est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part 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 d'aménagement.

### **24.2. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"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, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

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. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. 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 du renoncement de la commune il 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 de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- 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.

## **25. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION - ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **Promettant** 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.

**26. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

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 l'article L 131-3 du	Immeuble bâti	6 mois

	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

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le **Promettant** 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par pour, respectivement, diagnostiqueurs immobiliers certifiés par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, les diagnostiqueurs ont chacun remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de leur certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle ils certifient être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de leurs contrats d'assurance.

Aux termes de la promesse de vente entre le Promettant et l'EPFIF il a été indiqué :

**« 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	Elément 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	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans

	<i>Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)</i>		
<i>Electricité</i>	<i>Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	<i>Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation</i>	<i>3 ans</i>
<i>Assainissement</i>	<i>Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées</i>	<i>Contrôle de l'installation existante</i>	<i>3 ans</i>
<i>Mérules</i>	<i>Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation</i>	<i>Immeuble bâti</i>	<i>6 mois</i>
<i>ERP</i>	<i>Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols</i>	<i>Immeuble bâti ou non</i>	<i>6 mois</i>
<i>Bruit</i>	<i>Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme</i>	<i>Immeuble bâti</i>	<i>La durée du plan</i>

*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.

<b>Concentration de plomb</b>	<b>Etat de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
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. »*

*Le Bénéficiaire se déclare parfaitement informé de cette situation dispensant le Promettant de fournir les diagnostics eu égard à son projet de démolition et fait son affaire personnelle de la situation des éléments d'équipements et des matériaux.*

#### **26.1. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

#### **27. DISPOSITIFS PARTICULIERS**

Commenté [AD37]: A adapter le cas échéant

##### **27.1. 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.

##### **27.2. CHAUDIÈRE – CONTRÔLE – INFORMATION**

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1<sup>er</sup> alinéa :  
*"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."*

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

*"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."*

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1<sup>er</sup> que :

*"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :*

- *vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;*
- *vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;*
- *vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;*
- *vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;*
- *vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."*

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

### **27.3. CHEMINÉE/POÈLE**

### **27.4. CITERNE DE GAZ**

Aux termes de la promesse de vente entre le Bénéficiaire et le Promettant il a été indiqué :

**« Citerne de gaz**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une citerne de gaz. »

**27.5. CUVE À FUEL**

Aux termes de la promesse de vente entre le Promettant et l'EPFIF il a été indiqué :

**« 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. »

La parcelle visée est celle cadastrée section L numéro 270.

**27.6. INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT**

Le **Bénéficiaire** 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.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

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 **Promettant** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

**28. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

**28.1. ASSAINISSEMENT**

Le **Promettant** informe le **Bénéficiaire**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

**28.2. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AÉRODROMES**

L'immeuble **se trouve / ne se trouve pas** dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte d'un Etat des Nuisances Sonores Aériennes délivré par le dont une copie demeure ci-annexée aux présentes.

**28.3. 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.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **28.4. ETAT DES RISQUES**

Un état des risques délivré par le [REDACTED] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels

Les risques pris en compte sont :

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1.

**Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

**Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

**Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a 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.

**28.5. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

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

**29. SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

**29.1. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS**

Un état des risques de pollution des sols délivré par le [ ] en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

Il en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : ,
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : .
- le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : .

**29.2. CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

### **29.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

Un diagnostic environnemental contenant notamment une étude historique et documentaire a été établi par ICF le 7 août 2023 et présent dans le dossier de consultation et d'information.

### **29.4. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – RAPPEL DES TEXTES**

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 Promettant 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 Promettant 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 Promettant, 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 Promettant 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 Promettant 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.

### **29.5. DECLARATIONS DU PROMETTANT**

Le **Promettant** 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.

#### **29.6. ABSENCE D'UN APPAREIL CONTENANT DU PYRALÈNE**

Le **Promettant** déclare à sa connaissance qu'il n'existe pas d'appareil contenant du pyralène, c'est-à-dire un produit identifié sous l'intitulé polychlorobiphényle, par abréviation PCB, qui est très toxique et persistant. Les molécules composant le PCB ont la propriété d'être un isolant électrique, un conducteur thermique et ininflammables.

#### **29.7. OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS**

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.

### **30. 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 soit propriétaire des **Biens** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date du ++,
- iii) 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.

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 dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le **Promettant**..

- iv) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'EPFIF et le **Promettant** en date du +++ soit régularisé avant la réitération du présent acte de tel sorte que le Promettant soit propriétaire des Biens objets des présentes. Cette réitération est notamment conditionnée par la réalisation des conditions suspensives suivantes :

#### **« 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.*

#### **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 MACROLOT 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 :

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 ;

Commenté [LB38]: Avant le permis de démolir

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 Présentes 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>  
-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'une 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 étude 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 déféré 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.

A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle, le **Promettant** n'aurait pas consenti aux **Présentes**, et afin de lui permettre de s'assurer de la conformité du Projet aux exigences qui lui incombent en sa qualité de Lauréat quant au respect du Programme de construction susvisé, le **Bénéficiaire**, avant d'effectuer tout dépôt de dossier de permis de construire modificatif, s'oblige à soumettre au **Promettant** le dossier complet accompagné des documents techniques et graphiques correspondant.

Le **Promettant** donnera sa réponse dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception du ou des dossiers complets.

A défaut d'accord du **Promettant** sur les modifications présentées, dûment motivé, les **Parties** se rapprocheront pour définir d'un commun accord les modifications à apporter au Programme de construction du **Bénéficiaire**.

A défaut d'accord des **Parties** sur ces modifications, dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter du refus opposé par le **Promettant**, la promesse de vente sera caduque et le dépôt de garantie restitué au Bénéficiaire.

Toutefois, cette clause ne trouvera pas à s'appliquer si la demande de permis de construire modificatif consiste en l'ajustement purement technique du projet.

En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, la présente promesse de vente est assortie de diverses conditions spécifiques liées au **Projet de Construction**, déterminantes de chacune des parties.

**31. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de **Conditions Suspensives** telles qu'indiquées ci-après.

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

**Commenté [LB39]:** Proposition de rajout de VERRECHIA et de leur Conseil

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 sauf renonciation des parties.

### 31.1. CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER :

#### 31.1.1. DROIT DE PRÉEMPTION - PRÉFÉRENCE- PRIORITÉ :

La **Promesse** est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **Biens**.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **Promettant** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence d'acquiescer 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 **Promettant** délié de toute obligation à l'égard du **Bénéficiaire**.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **Promettant** qui mandate à cet effet le notaire soussigné 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.

### 31.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La **Promesse** est consentie sous la condition qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

### 31.3. URBANISME

La **Promesse** est consentie sous la condition que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **Bien** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **Bénéficiaire** le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **Bénéficiaire** de façon imprévisible pour lui.

### 31.4. CONDITION SUSPENSIVE STIPULÉE AU PROFIT DES DEUX PARTIES

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont les Parties pourront se prévaloir ou auxquelles elles pourront renoncer si bon leur semble.

Commenté [CM40]:

Commenté [CM41]: EPT (Boucle Nord de Seine)

A défaut par elles de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des Présentes ou dans les délais spécifiques prévus, elles seront réputé y avoir renoncé.

Il est ici précisé que le **Promettant** a régularisé un instant de raison avant la signature de la présente promesse une promesse de vente une Promesse de Vente avec le propriétaire actuel, savoir l'EPFIF.

#### 31.4.1. OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR AYANT UN CARACTERE DEVENU DEFINITIF

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** d'un Permis de Démolir, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :

##### Assiette :

1°/ Un permis de démolir l'ensemble des constructions existantes sur le terrain d'assiette (surface à démolir à préciser)

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

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de demande de **Permis de Démolir** correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de **+++** à compter de ce jour.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de **Permis de Démolir** résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier au **Promettant** qu'il 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 **Promettant**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Démolir** conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

##### 3°/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande de **Permis de Démolir** 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

**Commenté [AD42]:** @Confrère

Ma cliente ne pouvant réaliser son projet que si les bâtiments à cheval sur le tènement acquis et à acquérir par I3F d'une part et par Eiffage d'autre part sont démolis. Il importe d'insérer deux conditions suspensives de permis de démolir ayant comme pétitionnaire I3F d'une part et Eiffage d'autre part.

**Commenté [CM43]:** A préciser selon le Macro Lot (Hors bande "emplacement réservé")

l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les quinze (15) jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **Promettant** 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 **Bénéficiaire** 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 déféré 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 déféré 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 le **Bénéficiaire** 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 déféré 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 **+++**, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

#### 4°/ Recours :

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** 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** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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.

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 Promettant

**Commenté [SA44]:** Le recours étant adressé à la commune cette stipulation n'est pas adaptée.

**Commenté [LB45]:** Deux informations valent mieux qu'une et nous devons avoir la clause identique à celle de l'EPFIF

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** donne mandat au **Bénéficiaire** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des 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**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **Promettant**, si ce dernier le demande.

Les **Parties** conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

Dans ce même cas, le **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation dudit permis.

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

- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de construire par un autre demandeur.

#### 31.4.2. OBTENTION D'UN DECLARATION PREALABLE DE DIVISION PAR L'OPERATEUR POUR LA CESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE VISE A L'ARTICLE +++

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire** d'une attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable de Division** nécessaire à la réalisation du **Programme Immobilier** tel que décrit au paragraphe 9.2, ayant pour assiette les **Biens** objet des présentes.

Le **Bénéficiaire** s'engage à déposer ces demandes auprès des services instructeurs au plus tard le **+++**.

À défaut d'avoir déposé les demandes d'autorisation administrative dans lesdits délais et sauf causes indépendantes de la volonté du **Bénéficiaire** et qui devront alors être dûment justifiées, la **Condition Suspensive** sera réputée non réalisée pour défaut du **Bénéficiaire** et le montant du dépôt de garantie restera acquis au **Promettant**.

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

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de l'obtention de la **Déclaration Préalable de Division** 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 Division** demeureront à la charge définitive du **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** fera son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de l'arrêté de la **Déclaration Préalable de Division**, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le **Bénéficiaire** déposera, en son nom, la demande de **Déclaration Préalable de Division** sur le **Bien**.

**Commenté [SA46]:** Seul le retrait par le pétitionnaire est possible.

**Commenté [LB47]:** Clause miroir avec l'EPFIF

**Commenté [AD48]:** Eventuellement PCVD

A cet effet, le **Promettant** donne pouvoir irrévocable au **Bénéficiaire** pour le dépôt de la **Déclaration Préalable de Division** et autorise le **Bénéficiaire** dans le cadre de cette **Déclaration Préalable de Division** 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 Bénéficiaire.

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** 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.

Il s'engage à justifier de cet affichage au Promettant, 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 **Promettant** autorise d'ores et déjà le Bénéficiaire 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 **+++**.

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

Le Bénéficiaire s'engage d'une manière générale à informer le Promettant 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'Acquéreur 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.

Le Bénéficiaire se concertera avec le Promettant 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.

31.4.3. OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ET/OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION EXPRES PURGÉ DE TOUT RECOURS ET DE TOUT RETRAIT SUR LES BIENS OBJETS DES PRÉSENTES AUTORISANT LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU BÉNÉFICIAIRE DÉCRIT À L'ARTICLE ++

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** d'un **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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 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 :

Précision étant ici faite que, le Projet de construction projeté par le Bénéficiaire créant une surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le Projet relève de la rubrique 39° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

En conséquence, le Bénéficiaire s'oblige :

- A déposer une demande d'examen au cas par cas dans les meilleurs délais auprès de l'autorité environnementale compétente et à la compléter le cas échéant,
- A communiquer un exemplaire de la demande d'examen dont s'agit au Promettant aux seules fins d'informations,
- A informer le Promettant de la décision de l'autorité environnementale dès réception si celle-ci était expresse ou dès expiration du délai faisant naître une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact.

Dans l'hypothèse où l'évaluation environnementale serait prescrite, de manière expresse ou tacite, les Parties conviennent de se rapprocher dans les **xxx** Jours soit de la réception de la décision soit de l'expiration du délai faisant naître une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact et ce, afin d'envisager les suites à donner aux Présentes notamment en ce qui concerne les délais y stipulés.

A défaut d'être parvenu à un accord dans les **xxx** Jours soit de la réception de la décision, soit de l'expiration du délai faisant naître une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact, les Présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Assiette :

1°/ Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division,

A l'effet d'édifier **++**logements correspondant à une SDP approximativement de 18.900 m<sup>2</sup>

2°/ Date d'obtention du caractère définitif Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division :

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de la demande de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de **+++** à compter de ce jour ;

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier qu'il 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 **Promettant**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** qu'il n'est pas possible d'obtenir **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

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 **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les quinze (15) jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **Promettant**, 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 **Bénéficiaire** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq (5) jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq (5) 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 le **Bénéficiaire** 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 **+++**, 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, le **Bénéficiaire** devra le porter à la connaissance du **Promettant**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) jours où le **Bénéficiaire** en aura lui-même eu connaissance.

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** de lever toutes difficultés et d'obtenir un **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** ayant un caractère définitif.

#### 5° / Affichage du Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division

L'affichage sur le terrain du **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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 Promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** donne mandat au **Bénéficiaire** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division**.

Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

#### 7°/ Transfert du Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division au Promettant

Au cas où le **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres **Conditions Suspensives**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert desdits permis au profit du **Promettant**, 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 **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation desdits 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.

Commenté [SA49]: Idem retrait uniquement.

**31.5. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER :**

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **Bénéficiaire** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **Bénéficiaire** de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des **Conditions Suspensives** ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

**31.5.1. SITUATION HYPOTHÉCAIRE :**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **Promettant** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

**32. DECLARATIONS FISCALES****32.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

Le **Promettant** agissant en qualité d'assujetti dans le cadre de la présente mutation et le **Bénéficiaire** étant assujetti à la TVA, la présente mutation sera soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qui s'ajoutera au prix Hors Taxes à verser par le **Bénéficiaire** et qui sera calculée au jour de la réitération de l'acte authentique de vente, au taux en vigueur à ladite date.

**32.2. IMPÔT SUR LA MUTATION****32.3. IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES**

Le **Promettant** déclare que la mutation à intervenir en réalisation des présentes ne sera pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts compte tenu de sa qualité.

**33. CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE****33.1. AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFÉRÉS A L'ACQUÉREUR**

Aux termes de la promesse de vente entre le Promettant et l'EPFIF il a été indiqué ce qui suit :

« **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...** » avec les mêmes autorisations que celle-ci-après. En conséquence :

1°) Le **Promettant** donne par les présentes tous pouvoirs au **Bénéficiaire** pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet et notamment les permis de construire.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par le **Promettant**, le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** ne pourra entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations administratives qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des présentes.

Le **Promettant** s'oblige, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit du **Bénéficiaire** 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 **Promettant** donne également au **Bénéficiaire** 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 subsistant** 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 du **Bénéficiaire**.

2°) Le **Bénéficiaire** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur les **Biens** les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter un ou plusieurs panneaux annonçant l'opération de construction envisagée par lui, et notamment les panneaux d'affichage des permis susvisés.

Ces pouvoirs incluent l'autorisation pour le **Bénéficiaire** 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, le **Bénéficiaire** 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 **Promettant** au moins trois (3) Jours ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par le **Bénéficiaire** pendant la durée de la présente **Promesse de vente** seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **Promettant** ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

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

### 33.2. OBLIGATIONS DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la **Date d'Entrée en Jouissance** du **Bénéficiaire**, les **Biens** demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Le **Promettant** s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement les **Biens**, de les hypothéquer, de les grever

de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur les **Biens** 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.

### **33.3. OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Bien**, et le cas échéant les **Meubles**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

### **33.4. FACULTÉ DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente Promesse de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du **Bénéficiaire** ou au profit de toute autre personne morale créée par lui pour les besoins de l'opération et dont il détiendra le contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce, qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse.

Dans ce cas le **Bénéficiaire** originaire restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix et des frais, ainsi qu'à l'exécution de l'ensemble des conditions et charges des présentes. La substitution n'emportera aucune novation.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des **Biens** faisant l'objet de la **Promesse de vente**.

Le substitué devra avoir recueilli l'agrément préalable du **Promettant** et ne pas avoir de projet modifiant substantiellement celui exposé sauf autorisation expresse du **Promettant**.

La substitution devra intervenir avant réalisation de la dernière des conditions suspensives affectant les présentes.

Cette faculté de substitution n'est possible qu'à titre gratuit.

L'acte de substitution devra être signifié au **Promettant** au moins quarante-cinq (45) jours avant la réitération des présentes par acte authentique.

Le **Bénéficiaire** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes. Le substitué pourra réclamer aucune restitution au **Promettant** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **Acquéreur** s'applique à l'**Acquéreur** d'origine comme au substitué.

### **33.5. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES**

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse, l'Acquéreur 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'Acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **33.6. OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES**

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur 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'Acquéreur 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 douze (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. Les Parties se rapprocheront pour examiner la suite à réserver aux présentes. À défaut d'accord intervenant avant l'expiration de ce délai de douze (12) mois, les présentes seront caduques.

#### **34. 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.

#### **35. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **Bénéficiaire** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **Bénéficiaire**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **36. RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'office notariale sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 39-43 quai André Citroën des honoraires, à la charge du **Bénéficiaire**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'office notariale sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 39-43 quai André Citroën en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **37. ENREGISTREMENT - LIVRE FONCIER**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Toutefois, le **Bénéficiaire** bien qu'averti par le notaire de l'intérêt de la publication des présentes au livre foncier, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'office notariale sise à PARIS (15<sup>ème</sup>), 39-43 quai André Citroën, par laquelle il

manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à cette inscription.

### **38. 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 du **Bien**.

### **39. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le **Bénéficiaire** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **40. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

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.

### **41. RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

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

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

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

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

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne

*peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

#### **42. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Electronique 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 délégataire, 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).

103

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.

#### **43. CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

#### **44. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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