

PLAN DE SITUATION



Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026\_04\_17\_23-DE  
Date de réception préfecture : 27/04/2026



Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 22/09/2025

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Commune de Villeneuve-la-Garenne

Téléphone : 06 63 60 68 50

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

Réf. DS : 24827828

Réf. OSE : 2025-92078-54055

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Nature du bien :** Local commercial

**Adresse du bien :** 210 boulevard Galliéni à Villeneuve-la-Garenne

**Valeur :** **143 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026\_04\_17\_23-DE  
Date de réception préfecture : 27/04/2026

## 1 - CONSULTANT

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

Responsable du service foncier.

## 2 - DATES

|   |            |
|---|------------|
| de consultation :   | 21/07/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : |            |
| le cas échéant, de visite du bien :                                       | 03/09/2025 |
| du dossier complet :  |            |

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un local commercial par exercice du droit de préemption renforcé.

La mairie a reçu une DIA avec un montant de 212 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

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 3 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

Réseaux : Réseaux : Tramway T1 - bus 177 et 261 - Voiries : boulevard Gallieni, avenue de Verdun, rue des anciennes écoles et rue Édouard Manet.

#### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune               | Parcelle | Adresse                | Superficie           | Nature réelle |
|-----------------------|----------|------------------------|----------------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | I 283    | 208 boulevard galliéni | 7 316 m <sup>2</sup> | Habitation    |
| TOTAL                 |          |                        | 7 316 m <sup>2</sup> |               |



#### 4.4. Descriptif

Local commercial (lot n°2) situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à proximité de la mairie. Bien en état d'usage. Sas d'entrée à reconfigurer pour l'accueil du public. Non fibré. Alarme. WC.

#### 4.5. Surfaces du bâti

| Nature du bien   | Surface              |
|------------------|----------------------|
| Local commercial | 47,75 m <sup>2</sup> |

(Surface mentionné sur la DIA)

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriétaire présumé du bien

CRONIER Nicolas .

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Boucle Nord de Seine dont la dernière modification a été approuvée le 30/06/2025.

Zone UM6a9 : secteur de grande mixité de fonctions urbaines.

#### 6.2.Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

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

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

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

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

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

Les termes de comparaison sont constitués de cessions récentes de locaux commerciaux à Villeneuve-la-Garenne

Il ressort de ces critères une sélection de 4 mutations.

| Termes | Ref. enregistrement   | Ref. Cadastres | Adresse         | Date transaction | Année construction | Nb lots pris | Surf. lots totale | Prix total | Prix/m² (hors taxe) | Observations   |  |
|--------|-----------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------|-------------------|------------|---------------------|--|--|
| 1      | 9214P03<br>2025P12408 | 78/11/286/1546 | 206 BD GALLIENI | 30/06/2025       | 1993               | 1            | 289,57            | 941 000    | 3250                |  |  |
| 2      | 9214P03<br>2024P07187 | 78/11/314/110  | 223 BD GALLIENI | 03/05/2024       | 1981               | 1            | 33,9              | 92 000     | 2714                | Lot 110 - 33,90 m² – A l'intérieur de la galerie         |  |
| 3      | 9214P03<br>2024P09387 | 78/11/314/123  | 223 BD GALLIENI | 26/06/2024       | 1981               | 1            | 33,75             | 98 000     | 2904                | Lot 123 – 33,75 m² – A l'intérieur de la galerie         |  |
| 4      | 9214P03<br>2024P14029 | 78/11/314/113  | 223 BD GALLIENI | 20/09/2024       | 1981               | 2            | 54,91             | 140 000    | 2550                | Lots 113 et 122 – 54,91 m² – A l'intérieur de la galerie |  |
|        |                       |                |                 |                  |                    |              |                   |            | Moyenne             | 2854   |  |
|        |                       |                |                 |                  |                    |              |                   |            | Médiane             | 2809   |  |

### 8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

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

L'étude de marché permet de faire ressortir une moyenne de 2 854 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 2 809 €/m<sup>2</sup> pour des ratios hétérogènes compris entre 2 550 €/m<sup>2</sup> à 3 250 €/m<sup>2</sup>.

Le bien est situé à proximité de la mairie, sur un boulevard passant. Il sera retenu un ratio en fourchette haute, proche du ratio de la mutation la plus récente, soit 3 000 €/m<sup>2</sup>.

*Application numérique :*

$$47,75 \text{ m}^2 \times 3\,000 \text{ €/m}^2 = 143\,250 \text{ arrondis à } 143\,000 \text{ €}.$$

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

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

La valeur vénale des biens est arbitrée à **143 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 157 300 €.

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

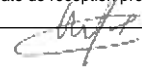
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

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,

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026\_04\_17\_23-DE  
Date de réception/préfecture : 27/04/2026



Laurent PAUPE  
Inspecteur des Finances publiques

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

7/7

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026\_04\_17\_23-DE  
Date de réception préfecture : 27/04/2026

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026\_04\_17\_23-DE  
Date de réception préfecture : 27/04/2026

ACA/LL/

102326501

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
LE            ,

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

Maitre Arnaud CATHALA , Notaire Associé membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « C&L NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (75008) 35 rue de Bassano, identifié sous le numéro CRPCEN 75031,

Avec la participation de Maître Laurent BOUILLOT, notaire à PARIS (75015), 55 quai de Grenelle, assistant le Vendeur,

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

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

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

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

## PARTIE NORMALISEE

### 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

#### 1.1. VENDEUR

La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE, Collectivité territoriale, située dans le département des HAUTS-DE-SEINE, domiciliée en l'hôtel de ville sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun, identifiée sous le numéro SIREN 219200789 et non immatriculée au RCS.

La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE est représentée par :

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026\_04\_17\_23-DE  
Date de réception préfecture : 27/04/2026

@confrère : Pouvoirs à transmettre

+++++, agissant en sa qualité de Maire, fonction à laquelle il/elle a été élu(e) par délibération du conseil municipal en date du +++++ et rendue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le +++++.

Ladite 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, ainsi déclaré.

Ladite délibération n'ayant à ce jour fait l'objet d'aucun recours, déféré ou retrait, ainsi déclaré par le représentant de la Ville.

Et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal de ladite Commune en date du +++++ dont un extrait est ci-annexé.

**Annexe**

Observation étant faite que :

- que la délibération de Monsieur/Madame le Maire a été publiée sous forme d'affichage ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour.
- que le délai de quatre mois prévus par l'article L 242-1 du Code des Relations Publiques n'est pas écoulé à ce jour.

De sorte que la délibération ne revêt pas un caractère définitif mais qu'elle est exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

Les Parties requièrent le Notaire Soussigné de régulariser le présent acte en l'état, déclarant avoir été averti des conséquences d'une telle situation.

Le représentant de la commune déclare en outre qu'à ce jour, aucune notification d'un recours gracieux ni aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité n'a été formulé à l'encontre de la décision.

## **1.2. ACQUEREUR**

La Société dénommée **FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 24735000 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 15-19 avenue Pierre Mendès-France, identifiée au SIREN sous le numéro 982933301 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

La société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS est représentée par :

Madame Marine ONFRAY, agissant en sa qualité de Directrice Générale de ladite société, nommée à cette fonction, pour une durée de trois (3) années, aux termes d'une délibération du Conseil d'administration en date du 5 octobre 2023.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 21 des statuts de ladite société.

Une copie des pouvoirs de l'Acquéreur est demeurée annexée aux présentes.

**Annexe**

## **2. QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS acquiert la pleine propriété du Bien objet de la vente.

## **3. INTERVENTION**

Aux présentes et à l'instant même est intervenue +++++, +++++, domiciliée

@confrère : Pouvoirs à transmettre

professionnellement à +++++ (+++++) +++++, +++++, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par +++++, Comptable Publique, Responsable de la Trésorerie de +++++ aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à +++++ (+++++) du +++++ dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

#### Annexe

La 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 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 d'hypothèques, action résolutoire et autres.

#### **4. DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Elles déclarent notamment, chacune en ce qui les concerne :

- Que les caractéristiques des personnes morales indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement.
- Qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants, L 620-1 et suivants et L 631-1 et suivants du Code de commerce, portant sur la procédure de sauvegarde, le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.
- Que lesdites personnes morales ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution.
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Les représentants desdites personnes morales attestent pour eux-mêmes et leurs mandants avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'Acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité.

#### **5. EXPOSE**

##### **5.1. ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE**

Les Parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel. Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les Parties ou dûment approuvées par elles.

## **5.2. OBLIGATION D'INFORMATION**

Dans la perspective de la conclusion de la présente vente, les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil.

A ce titre, chacune des Parties affirme avoir porté à la connaissance de l'autre toutes les informations dont elle disposait conformément à l'article 1112-1 du Code civil.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée, concernant le Vendeur, par la mise à la disposition de l'Acquéreur et de ses conseils, d'un ensemble de documents et informations relatifs à l'opération.

Enfin, chacune des Parties acceptent que toute information afférente à cette opération lui soit adressée aux adresses susvisées.

## **5.3. INTERPRETATION**

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la présente vente font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, du fait de tout échange de courriers ou de la conclusion de tout acte antérieurement à ce jour.

Les annexes des présentes font partie intégrante de la présente vente et produiront les mêmes effets.

Les engagements souscrits et les déclarations faites dans le présent Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Dans l'Acte, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un paragraphe ou à une annexe, se comprend comme référence faite à un paragraphe de la présente vente ou à une Annexe de celle-ci.

Le mot commençant par une majuscule dans le corps d'une phrase renvoie à une définition.

Les titres attribués aux paragraphes 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 exhaustif à l'énumération qui le suit.

## **5.4. RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les Parties conviennent d'assumer le risque de tout changement de circonstance, quelle qu'en soit la nature, pouvant intervenir postérieurement à la signature des présentes.

En conséquence, elles renoncent expressément à demander une révision ou résolution tant conventionnelle que judiciaire du contrat sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

## **5.5. ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION – LOI SRU**

L'Acquéreur étant une personne morale, les dispositions protectrices de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à la Vente.

## **5.6. CONTEXTE DE L'OPERATION**

### **5.6.1. Constitution de la société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS**

La Métropole du Grand Paris, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris Ile-de-France, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région Ile-de-France, la SEMMARIS – RUNGIS MARCHE INTERNATIONAL et la Caisse Régionale Crédit Agricole Mutuel Paris Ile-de-France, ont officiellement mis en place, en date du 5 octobre 2023, la société dénommée « Foncière Centres-Villes Vivants ».

Cette société, créée sous la forme de société anonyme d'économie mixte locale, a pour objet, sur le périmètre géographique de la Métropole du Grand Paris, d'apporter son concours à la réalisation de toute opération permettant d'améliorer et d'assurer le développement des activités de redynamisation des centralités urbaines.

Ladite société, agissant en partenariat avec les communes de la Métropole du Grand Paris ayant adhérees au dispositif, a notamment vocation à intervenir dans les opérations portant sur des murs et baux commerciaux en cœur de ville. Cette intervention aura pour but de conforter et/ou redynamiser les dynamiques commerciales territoriales, en acquérant ou en exploitant des locaux commerciaux et des rez-de-chaussée actifs, anciens ou neufs, de propriété communale ou privée.

C'est ainsi dans cet objectif que s'inscrit l'opération objet des présentes.

### **5.6.2. Acquisition par la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE**

@Confrère : Décision de préemption à transmettre

La Commune de VILLENEUVE LA GARENNE s'est rendue propriétaire des Biens objet des présentes, par suite de l'exercice du droit de préemption urbain résultant de la décision de préempter prise par Madame/Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE en date du +++.

L'acquisition a eu lieu aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Participant, en date du 23 décembre 2025.

Ladite décision de préempter a été prise afin de +++.

Le Vendeur déclare céder le Bien objet des présentes à l'Acquéreur afin que ce dernier réalise le projet pour lequel le Bien avait été préempté par le Vendeur.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L213-11 du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés pour l'un des objets mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption. »*

### **5.6.3. Délibération municipale**

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du +++++ transmise à la Préfecture le +++++, dont une ampliation est ci-avant annexée.

Ladite délibération a été :

- affichée à l'Hôtel de Ville le +++++ ;

Ainsi qu'il résulte d'une mention portée au pied de l'extrait de la délibération du Conseil municipal ci-annexée ;

- publiée au Recueil des actes administratifs.

Le représentant de la Commune déclare et garantit :

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

#### **5.6.4. Avis de l'autorité compétente de l'Etat**

Les Présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

#### **5.6.5. Absence de classement**

L'acquisition de l'Immeuble par la Commune n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public.

Le Vendeur déclare et garantit que l'Immeuble ne dépend pas et n'a jamais dépendu du domaine public.

**CECI EXPOSE, il est passé aux conventions objet des présentes.**

## **6. DEFINITIONS**

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps des présentes par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

- « **Acquéreur** » : désigne la société dénommée « FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS », identifiée à l'Article 1.2.,

- « **Acte** » ou « **Acte de Vente** » : désigne le présent acte authentique constatant la vente des Biens Immobiliers et leurs annexes.

- « **Annexe** » : désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'Acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

- « **Article** » désigne un article de la Vente.

- « **Bail/Baux** » : désigne, au singulier chaque bail et ses avenant éventuels et au pluriel l'ensemble des baux et avenants, emportant location de locaux dépendant du Bien à la date des présentes, tels qu'ils figurent sur l'état locatif.

- « **Biens Immobiliers** » ou « **Bien** » ou « **Immeuble** » : désigne l'immeuble détenu en pleine propriété par le Vendeur, objet de la Vente, avec ses dépendances et accessoires ainsi que tous les droits réels attachés à ces biens en ce compris tous immeubles par destination, sans exception ni réserve.

- « **Ensemble Immobilier** » : désigne l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble et qui fait l'objet des actes établissant son organisation juridique mentionnés à l'Article 8.6. "Etat descriptif de division – Règlement de copropriété".

- « **Frais** » : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les débours et autres frais, les émoluments de notaires, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature des présentes, qui

seront supportés par l'Acquéreur.

- « **Jours** » : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire précédent.

- « **Jour(s) Ouvré(s)** » : désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de nature de celles requises pour la vente, 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, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra être donné au plus tard le jour ouvré suivant.

- « **Locataire** » ou « **Occupant** » : désigne +++++.

- « **Notaire Participant** » : désigne Maître Laurent BOUILLOT, Notaire à PARIS (75015), 55 Quai de Grenelle.

- « **Notaire Soussigné** » : désigne Maître Arnaud CATHALA, Notaire à PARIS (75008), 35 rue de Bassano.

- « **Parties** » : désignent ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

- « **Prix** » ou « **Prix de Vente** » : désigne le montant convenu à l'Article 14.

- « **Situation Locative** » : désigne l'état d'occupation des Biens immobiliers à la date de ce jour, tel que résultant du Bail.

- « **Vendeur** » : désigne la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, identifiée à l'Article 1.1.

- « **Vente** » : désigne la vente du Bien qui est constatée aux termes de l'Acte.

## **7. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le Vendeur vend pour sa totalité en pleine propriété à l'Acquéreur, qui accepte, sous les charges et conditions ordinaires et de droits en la matière et celles stipulées aux présentes, le Bien dont la désignation suit.

## **8. IDENTIFICATION DU BIEN**

### **8.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Dans un Ensemble Immobilier situé à **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390) 210 Boulevard Galliéni**.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit                | Surface          |
|---------|-----|------------------------|------------------|
| I       | 283 | 208 boulevard Galliéni | 00 ha 73 a 16 ca |

### **8.2. PLAN CADASTRAL**

Un extrait de plan cadastral de l'Immeuble est demeuré ci-annexé.

**Annexe**

### **8.3. DESIGNATION DES BIENS**

#### **Lot numéro deux (2)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial avec bloc sanitaire d'une superficie de 52 m<sup>2</sup>.

Et les \ des parties communes générales.

Et les \ des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Vendeur déclare que la désignation actuelle de l'Immeuble est inchangée et qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits Biens :

- de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte ou une utilisation irrégulière privative des parties communes ;
- de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une assurance particulière,
- de travaux qui auraient nécessité l'obtention d'une autorisation préalable particulière.

Il déclare en outre :

- qu'à sa connaissance l'ensemble des canalisations est correctement raccordé aux réseaux d'évacuations de la copropriété.
- qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.
- que les water-closets installés dans les Biens ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques.

L'Acquéreur déclare connaître l'Immeuble pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Tel que ledit Immeuble existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

### **8.4. PLANS DES LOTS – ÉTABLISSEMENT DE LA DESIGNATION**

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

**Annexe**

Les Parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Le Notaire Soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les Parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'Acquéreur déclare dispenser le Vendeur ainsi que le Notaire Soussigné de faire plus ample désignation de l'Immeuble et de ses éventuels éléments d'équipements et des locaux annexes, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

### **8.5. SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE**

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

- 47,75 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DEUX (2).

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

### **8.6. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 26 juillet 1967 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 26 octobre 1967 volume 6727 numéro 1.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS le ,  
publié au service de la publicité foncière de le , volume ,  
numéro .

- aux termes d'un acte reçu par Maître , notaire à le 30 mai 2001, publié  
au service de la publicité foncière de le , volume , numéro

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 février 2002 et publiée au  
service de la publicité foncière le volume numéro .

- aux termes d'un acte reçu par Maître CYWIE, notaire à GENNEVILIER le 27  
novembre 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 12  
décembre 2018, volume 2018P, numéro 8501.

### **9. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

### **10. USAGE DU BIEN**

Le Vendeur déclare que le Bien est actuellement à usage commercial.  
L'Acquéreur entend conserver cet usage.

### **11. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent BOUILLLOT notaire à PARIS le 23  
décembre 2025, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le ,  
volume , numéro .

### **12. CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

### **13. PROPRIETE JOUISSANCE**

L'Acquéreur est propriétaire du Bien à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, dans les  
conditions plus amplement décrites en deuxième partie des présentes.

### **14. PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS  
CENTS EUROS (157 300,00 EUR)**.

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

### **15. PAIEMENT DU PRIX**

L'Acquéreur a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au Vendeur, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

Quittancement de ce paiement est donné par +++++ agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur/Madame le Receveur municipal ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

**DONT QUITTANCE**

### **15.1. DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION**

#### **RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le Vendeur se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### **16. ORIGINE DES FONDS**

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds propres.

### **17. FORMALITE FUSIONNEE**

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

### **18. DECLARATIONS FISCALES**

#### **18.1. IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

**Exonération de plus-values immobilières – article 150 U I du Code général des impôts.**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le Vendeur n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

#### **18.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'en conséquence la présente mutation n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.
- que le Bien est achevé depuis plus de cinq ans à la date de la mutation, de sorte que sa mutation sera exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts ;
- qu'il ne souhaite pas exercer l'option offerte par le 5°bis de l'article 260 du Code général des impôts pour soumettre la mutation à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- et, qu'en conséquence, la mutation ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

#### **18.3. IMPOT SUR LA MUTATION**

Le Vendeur et l'Acquéreur indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental des HAUTS DE SEINE, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

En conséquence, le taux relevé s'applique aux présentes.

L'assiette des droits est de CENT CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (157 300,00 EUR).

#### **18.4. TAXE REGION ILE-DE-FRANCE**

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe additionnelle perçue lors de sa publication au profit de la région Ile de France et dont le taux est fixé à 0,60%, conformément aux dispositions de l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

#### **18.5. DROITS**

|  |          |   | <u>Mt à payer</u> |
|--|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i>                     | x 5,00 % | = | 7 865,00          |
| 157 300,00                                     |          |   |                   |
| <i>Taxe communale</i>                          | x 1,20 % | = | 1 888,00          |
| 157 300,00                                     |          |   |                   |
| <i>Taxe additionnelle Région Ile de France</i> | x 0,60 % | = | 944,00            |
| 157 300,00                                     |          |   |                   |
| <i>Frais d'assiette</i>                        | x 2,37 % | = | 186,00            |
| 7 865,00                                       |          |   |                   |
| <b>TOTAL</b>                                   |          |   | <b>10 883,00</b>  |

#### **18.6. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

| Type de contribution                    | Assiette (€) | Taux  | Montant (€) |
|---|--------------|-------|-------------|
| Contribution proportionnelle taux plein | 157 300,00   | 0,10% | 157,00      |

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

### **19. RAPPEL DU PRINCIPE DES CHARGES ET DES CONDITIONS**

La Vente est consentie et acceptée sous les charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

### **20. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS**

#### **20.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil, en ce qu'elle porte exclusivement sur le droit de propriété.

A cet égard, le Vendeur déclare :

- Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer,
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

#### **20.2. RESCISION POUR LESION -- COMPLEMENT DU JUSTE PRIX**

Le Vendeur s'oblige à fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le supplément du juste prix conformément aux dispositions de l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que l'Acquéreur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le Vendeur s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Cette action ne peut être intentée que par le précédent propriétaire et elle n'est recevable que durant deux années à compter du jour où il a vendu.

#### **20.3. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le Vendeur s'oblige, 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, et à en justifier auprès de l'Acquéreur.

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

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **20.4. ORIGINE DE PROPRIETE**

##### **20.4.1. Origine de propriété immédiate**

Les Biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE par suite de l'acquisition qu'elle en a fait, par voie de préemption, de :

1°) Monsieur Nicolas Robert Roger CRONIER, chauffeur livreur, demeurant à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220) 17 avenue Pierre Mendès France. Né à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) le 29 avril 1979. Célibataire. Non lié par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Elisa Henriette Lucienne CRONIER, Responsable RH, demeurant à CHAPET (78130) 6 chemin Galats. Née à LE BLANC-MESNIL (93150) le 17 novembre 1987. Ayant conclu avec Monsieur Allan Baptiste CHOUCOUTOU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le , enregistré à la mairie de POISSY le 18 août 2021. Contrat non modifié depuis lors. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent BOUILLOT Notaire à PARIS, le 23 décembre 2025

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé suivant les règles de la comptabilité publique. Ledit prix payé depuis, ainsi déclaré. Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE, le +++++, volume +++++, numéro +++++.

#### **20.4.2. Origine de propriété antérieure**

Une note sur l'origine de propriété antérieure sur une période trentenaire est demeurée ci-jointe et annexée.

**Annexe**

#### **20.5. SERVITUDES**

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :  
 - de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et règlements administratifs ou autres,  
 - de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, et le cas échéant l'état descriptif de division – règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier et ses modificatifs.

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, en date du 26 juillet 1967, contenant état descriptif de division-règlement de copropriété, susvisé, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« p) Servitude du lot numéro deux – Le copropriétaire du lot numéro deux de l'état descriptif de division (local commercial) devra, chaque fois que nécessaire, laisser le syndic ou ses représentants accéder aux vannes des colonnes montantes et aux regards des chutes d'eau qui sont situés dans son local et qui sont considérés comme « parties communes ».

Le Vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement même ancien et plus généralement qu'à sa connaissance il n'existe aucun cahier des charges, aucun document autre que ceux

éventuellement indiqué aux présentes.

L'Acquéreur est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant desdites servitudes.

## **20.6. ETAT DU BIEN**

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prend le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur en raison notamment :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Ensemble Immobilier (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance du Bien ou de l'Ensemble Immobilier.

L'Acquéreur déclare que la désignation du Bien figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Le Vendeur déclare :

- que le Bien n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ;
- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien ;
- qu'il n'a pas modifié l'affectation du Bien en contravention avec les stipulations du règlement de copropriété ;
- qu'il n'a pas réalisé dans le Bien de travaux en modifiant l'aspect extérieur ou les parties communes de l'Ensemble Immobilier, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- que la consistance du Bien n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par des travaux non autorisés.

Le Vendeur est avisé que, s'agissant de travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité à la clause d'exonération de garantie de vices cachés, ci-dessus stipulée.

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

### **« 17.14. SINISTRES**

**Le Vendeur déclare :**

- *qu'un ancien dégât des eaux s'est produit sur la colonne, entraînant des dégradations sur les murs pendant la durée du bail susvisé,*
- *que le locataire alors en place n'a jamais effectué de déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance,*
- *que le sinistre est à ce jour clos mais que les travaux de réparation n'ont pas été effectués ».*

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé dudit sinistre.

## **20.7. CONTENANCE**

### **20.7.1. Du terrain**

Le Vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

### **20.7.2. Des constructions**

Il est renvoyé aux Articles 8.5. "Superficie de la partie privative" et 28.9 « Garantie de superficie » des présentes concernant la superficie des locaux composant le Bien, des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 issues de la Loi dite "Loi Carrez".

## **21. DISPOSITIONS SUR L'AFFECTATION – L'USAGE – LA DESTINATION**

### **21.1. AFFECTATION**

L'affectation du Bien prévue au règlement de copropriété est commercial.

Le Vendeur déclare que le Bien est actuellement affectés à usage commercial et l'Acquéreur déclare qu'il entend maintenir cette affectation.

### **21.2. USAGE**

Le Vendeur déclare que le Bien est entièrement à usage autre que l'habitation conformément aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte des fiches de révision foncière de 1970.

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« Le **Vendeur** déclare :

- que les biens sont actuellement à usage autre que l'habitation.

- que ces utilisation et occupation des Biens n'ont à sa connaissance fait l'objet d'aucune contestation ni remise en cause de la part de l'administration ou de tiers ainsi qu'il est expliqué ci-dessus ».

### **21.3. DESTINATION**

Le Vendeur déclare que le Bien à une destination de commerce au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme, et qu'à sa connaissance aucun permis de construire susceptible de modifier la destination du Bien n'a été délivré depuis la construction et/ou la rénovation du Bien.

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« Le **Vendeur** déclare que les **Biens** sont affectés destination de commerce, et n'ont fait l'objet d'aucun changement de destination depuis 1970 et 1976 ainsi que depuis les trente dernières années, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus.

**L'Acquéreur** déclare en avoir pris connaissance et être informé que tout changement de destination, avec ou sans travaux, doit être précédé de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire selon le cas).

Le **Vendeur** déclare ne jamais avoir sollicité de permis de construire ou établi de déclaration de travaux ou de déclaration préalable relativement au Bien objet des présentes visant à un changement de destination.

Il est demeuré ci-annexé une copie, savoir :

- un relevé de propriété

- de la déclaration modèle C en date du 10 septembre 1970 (boutique de coiffure mixte)

- de la déclaration modèle P en date du 22 février 1991 (boutique de coiffure mixte),

- de la déclaration modèle CBD en date du 1er juillet 2015 (laboratoire d'analyses médicales) ».

Une copie des déclarations susvisées sont demeurées ci-annexées.

**Annexe**

#### **21.4. CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION**

Dans la mesure où l'Acquéreur entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du Bien actuellement à un autre usage, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte.

En outre, l'Acquéreur est informé que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété nécessite préalablement l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité et éventuellement l'obtention d'un permis de construire s'il s'accompagne de travaux. Le changement de destination entraîne également une modification des tantièmes de copropriété.

#### **21.5. CONVENTION DES PARTIES**

L'Acquéreur déclare avoir été en mesure d'apprécier la situation du Bien, au regard de l'usage tel que visé à l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, de la destination notamment par rapport aux articles R 123-9 (ancien), R 151-27 à R 151-29, R 421-14 et R 421-17 du Code de l'urbanisme, de la réglementation sur l'implantation de locaux tertiaires en Ile-de-France des articles L et R 510-1 et suivants et L et R 520-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par suite, l'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de l'usage et de la destination du Bien.

### **22. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET L'EXPLOITATION DES BIENS**

#### **22.1. SITUATION LOCATIVE**

Le Vendeur déclare que le Bien est loué en vertu du Bail dont une copie est demeurée ci-annexée.

**Annexe**

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance du Bail et dispense le Vendeur et le notaire soussigné d'avoir à relater plus amplement les charges et conditions, déclarant parfaitement les connaître.

Le Vendeur a remis ce jour à l'Acquéreur, l'original ou la copie certifiée conforme par le Locataire du Bail, ainsi que l'état des lieux en sa possession, dont le bénéfice est transmis ce jour à l'Acquéreur.

#### **22.1.1. Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe pas d'autre location, ni contrat ou convention d'occupation consentie sur le Bien autre que le Bail visé ci-dessus, et qu'il n'existe aucune lettre, ni accord écrit quelconque constituant un avenant au Bail,
- qu'il n'existe pas d'échéancier, conventionnel ou judiciaire, de paiement des loyers et des charges,
- qu'aucune sous-location n'a été agréée ou autorisée par lui en sa qualité de propriétaire et que le Bail ne fait pas l'objet de résolution, de renégociation ou de dénonciation,
- qu'il n'a pas connaissance de ce que le Locataire ait procédé à des sous-locations ou des domiciliations des locaux,
- qu'il n'a pas reçu d'injonction ou de notification du Locataire et qu'il n'a lui-même pas délivré d'injonction ou de notification,

- qu'il n'a reçu aucun congé de la part du Locataire, réclamation quant au montant des loyers et charges, ni aucun acte introductif d'instance, ni aucune demande d'étalement ou d'allègement, ni de renégociations des loyers et/ou charges,
- qu'il n'a donné aucun congé au Locataire,
- qu'il n'existe aucune mise en demeure de travaux de mise en conformité par le Locataire,
- qu'aucune indemnité exigible n'est due par le Vendeur au Locataire à quelque titre que ce soit (procédure d'éviction, travaux réalisés par le preneur, etc. ...), sauf à ce que le Vendeur en supporte le coût,
- qu'il n'a reçu du Locataire aucune réclamation d'avoir à respecter les obligations mises à sa charge aux termes du Bail et bénéficiant au Locataire,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à son occupation.

Le Vendeur déclare en outre qu'il a communiqué et transmis à l'Acquéreur toutes les informations et tous documents ayant une incidence sur les conditions d'occupation du Bien et/ou l'exécution des obligations du Bail.

L'Acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de la situation locative dispense le Notaire Soussigné de rappeler les termes et conditions du Bail et de ses avenants, dont il a eu connaissance dès avant ce jour,
- reconnaître qu'il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du Vendeur à cet égard
- faire son affaire personnelle des conséquences de toute nature qui résulteraient de cette situation locative de façon à ce que le Vendeur, qui ne garantit notamment ni le paiement des loyers, ni l'occupation des locaux, ne puisse être recherché en aucune façon à ce sujet.
- faire son affaire personnelle de la continuation dudit bail.

## **22.1.2. Convention des parties**

### **22.1.2.1. Remboursements entre les Parties**

Il est procédé ce jour au remboursement par les Parties des sommes dues entre elles au titre de la situation locative par la comptabilité du Notaire Soussigné, au prorata du loyer encaissé du mois en cours soit la somme **+++++** euros hors taxe.

Le Vendeur s'oblige à reverser à l'Acquéreur la totalité des sommes qui lui seraient versées par le Locataire, postérieurement à ce jour, au titre du loyer, afférentes à la période postérieure aux présentes et ce, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés de leur encaissement.

L'Acquéreur s'oblige à reverser au Vendeur la totalité des sommes qui lui seraient versées par le Locataire postérieurement à ce jour, au titre du loyer, indemnisation ou charges, afférentes à la période antérieure à la date des présentes et ce, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés de leur encaissement.

### **22.1.2.2. Dépôts de garantie- Caution**

Le Vendeur a remboursé à l'Acquéreur ce jour, qui lui en donne quittance, le montant du dépôt de garantie qu'il détient, soit la somme totale de **+++++** euros, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Soussigné.

Le Vendeur déclare que le paiement des loyers n'est pas garanti par l'intermédiaire de caution délivrée à son profit.

### **22.1.2.3. Loyers impayés**

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun loyer impayé.

### **22.1.2.4. Charges locatives**

- **Pour les exercices des années précédant la Vente :**

Le Vendeur fait son affaire personnelle de la régularisation de ces charges de manière que l'Acquéreur ne soit jamais inquiété à ce sujet. A cet égard, le Vendeur déclare avoir régularisé avant ce jour les exercices de charges antérieurs à l'année d'acquisition.

- **Charges récupérables de l'année en cours (2026) :**

Pour l'année en cours (2026), le Vendeur a procédé à un arrêté de compte des charges locatives à la date du +++++.

En conséquence, l'Acquéreur rembourse ce jour au Vendeur la somme de +++++ euros par la comptabilité du Notaire Soussigné, ce règlement étant définitif entre les Parties.

- **Charges non récupérables de l'année en cours (2026) :**

Les charges non récupérables sont supportées par le Vendeur pour sa période de jouissance et par l'Acquéreur pour sa période de jouissance.

Ce règlement est opéré directement entre les Parties, hors la comptabilité du Notaire Soussigné.

22.1.2.5. **Notification**

La présente Vente sera notifiée au Locataire.

Il est expressément convenu que cette notification à réaliser auprès du Locataire ainsi qu'à tout éventuel garant sera réalisée par les soins de l'Acquéreur, à ses frais, conformément à l'article 1324 du Code civil ou par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente (30) Jours des présentes.

L'Acquéreur s'oblige à en justifier au Vendeur dans les dix (10) Jours de la réalisation de ladite notification par courriel adressé directement au Vendeur.

En tout état de cause l'Acquéreur deviendra à compter de ce jour le seul débiteur des dépôts de garantie.

**22.2. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

L'Acquéreur fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le Vendeur.

Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le Vendeur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

**22.3. ASSURANCE**

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

L'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve le Bien étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'Acquéreur doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'Acquéreur l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

**22.4. ABSENCE DE CONTRATS**

Le Vendeur déclare :

- Qu'aucune antenne relais de radiotéléphonie n'a été implantée sur les Biens.
- Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'emplacement pour un équipement quelconque tel que transformateur électrique, enseigne lumineuse, etc...
- Qu'il n'existe aucun contrat d'affichage sur les Biens
- Qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché aux Biens.

## 23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES BIENS

### 23.1. TAXE FONCIERE ET D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Le Vendeur déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux. L'Acquéreur est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions. La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier. La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'Acquéreur rembourse ce jour, par la comptabilité du Notaire Soussigné et celle du Notaire Participant, le montant du prorata de ladite taxe, pour la période courant de ce jour jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, soit la somme de +++€ (base 2024).

### 23.2. FRAIS

L'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication, à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et participant, sont intégralement à la charge de l'Acquéreur. Il en est de même pour tous les frais qui seront la suite et les conséquences de la Vente.

## 24. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

- Certificat d'urbanisme délivré le +++ 2025, sous le numéro CU 0920782500094,

Annexe

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Bien et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

### 24.1. EMPLACEMENT RESERVE

Le certificat d'urbanisme révèle l'existence d'un emplacement réservé. Le plan annexé précise la localisation de cet emplacement. Cet emplacement a été constitué aux termes du plan local d'urbanisme pour . Toute construction est interdite à l'endroit de cet emplacement. Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer cet emplacement.

@confrère : pourriez-vous nous en dire plus sur l'emplacement réservé révélé par le CU ?

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

## **25. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **25.1. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le +++++.

Par lettre en date du +++++ le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse est annexée.

**Annexe**

### **25.2. DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE**

En application de l'article L.213-11 du Code de l'urbanisme, le droit de préférence du Locataire n'est pas applicables aux Présentes.

## **26. DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES**

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties que le contenu du dossier de diagnostic technique est fixé par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

Article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation :

*"I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.*

*Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :*

*1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;*

*2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;*

*3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;*

*4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;*

*5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;*

*6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;*

*7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;*

*8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le*

document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mérule.

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code ;

11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative."

| Objet    | Bien concerné  | Élément à contrôler   | Validité   |
|----------|--|---|--|
| Plomb    | Bien d'habitation dont le permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Janvier 1949 | Peintures   | Illimitée ou un an si constat positif  |
| Amiante  | Bien dont le permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Juillet 1997              | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations | Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique) |
| Termites | Immeuble situé dans une zone délimitée   | Constructions   | 6 mois   |

|                               |   |   |  |
|-------------------------------|---|---|--|
|                               | par le préfet   |   |  |
| Gaz                           | Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                  | Etat des appareils fixes et des tuyauteries   | 3 ans  |
| Risques                       | Bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques     | Bien bâti ou non  | 6 mois   |
| Performance énergétique       | Bien équipé d'une installation de chauffage                                 | Quantité d'énergie effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre | 10 ans sauf :<br>DPE établi entre le 1.01.2013 et le 31.12.2017 : validité au 31.12.2022<br>DPE établi entre le 1.01.2018 et 30.06.2021 : validité au 31.12.2024 |
| Electricité                   | Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                  | Installation intérieure (de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation)   | 3 ans  |
| Assainissement                | Bien d'habitation raccordé ou non au réseau collectif d'égout               | Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien                            | 10 ans (sauf modification des conditions de raccordement)<br>3 ans pour les biens non raccordés  |
| Mérules                       | Bien situé dans une zone délimitée par le préfet                            | Constructions   | 6 mois   |
| Bruit                         | Bien d'habitation situé dans une zone d'exposition au bruit des aérodromes  | Bien bâti   |  |
| Appareil de chauffage au bois | Bien situé dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère | Système de chauffage au bois  |  |

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le Vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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 les sociétés DIAGALIS, ZODIAG et DIMO DIAGNOSTIC, diagnostiqueurs immobiliers certifiés par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie 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 son contrat d'assurance.

## **26.1. DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'Acquéreur par la remise qui lui en a été faite le préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

### **1°/ Attestations du diagnostiqueur :**

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité

**Annexe**

### **2°/ Pour les parties privatives :**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le Vendeur et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante,
- Etat parasitaire,
- Diagnostic de performance énergétique.

**Annexe**

### **3°/ Pour les parties communes**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb,
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.

**Annexe**

Les diagnostics ont été effectués à l'initiative d'un précédent propriétaire et sont toujours dans leur délai de validité. Toutefois, ces diagnostics n'étant pas établis au nom du propriétaire actuel, il ne sera pas possible de se retourner, si nécessaire, contre le diagnostiqueur pour bénéficier de son assurance responsabilité civile, compte tenu également que les techniques alors utilisées soient différentes de celles actuelles. Les Parties déclarent en avoir été averties préalablement mais néanmoins persistent dans leur intention de conclure les présentes avec ces diagnostics, le Vendeur déclarant en outre n'avoir pas effectué ou fait effectuer de travaux de remplacement, d'entretien ou de réparation en rapport avec les éléments visés par ces diagnostics.

Le Vendeur déclare subroger l'Acquéreur dans tous les droits et actions qu'il détient à l'encontre du diagnostiqueur.

## **26.2. DIAGNOSTICS RELATIFS AUX PARTIES PRIVATIVES**

### **26.2.1. Constat des risques d'exposition au plomb**

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

### **26.2.2. Règlementation relative à l'amiante**

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante visé à l'article L 1334-13 du Code de la santé publique a été réalisé et communiqué par le Vendeur à l'Acquéreur.

Diagnostic termites à MAI

En application de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique, il a été établi le dossier technique amiante, lequel doit être communiqué notamment à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans le Bien.

Conformément à l'article R 1334-29-7 du Code de la santé publique est demeuré ci-après annexé le dossier technique amiante comprenant le(s) rapport(s) de repérage des matériaux et produits des listes A et B et (ii) la fiche récapitulative.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce document par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur

#### **26.2.3. Etat relatif à la présence de termites**

L'état mentionnant la présence ou l'absence de termites visé à l'article L 126-24 du Code de la construction et de l'habitation a été réalisé et communiqué par le Vendeur à l'Acquéreur. Une copie de cet état est demeurée ci-après annexée.

#### **26.2.4. Etat de l'installation intérieure de gaz**

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **26.2.5. Etat de l'installation intérieure d'électricité**

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **26.2.6. Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi, conformément aux dispositions des articles R 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-après annexé.

#### **26.2.7. Etat relatif aux mérules**

L'Ensemble Immobilier étant situé en dehors d'une zone délimitée en application de l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte du dossier d'urbanisme susvisé, il n'a pas été établi d'état relatif à la présence ou l'absence d'un risque de mэрule.

#### **26.2.8. Plan d'exposition aux bruits**

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme.

### **26.3. DIAGNOSTICS RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES**

Il est précisé que la décision de constitution des diagnostics des parties communes incombe au syndicat des copropriétaires et que par suite il n'appartient pas au Vendeur de faire établir les constats constitutifs du dossier de diagnostic technique.

Il est établi ainsi qu'il suit le tableau de synthèse des éléments communiqués par le syndic qui sont demeurés ci-annexé.

| Objet    | Ensemble Immobilier | Résultat |
|----------|---------------------|----------|
| Plomb    | Non concerné        | Transmis |
| Amiante  | Concerné            | Transmis |
| Termites | Concerné            | Transmis |

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours

contre le Vendeur.

## **26.4. AUTRES DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **26.4.1. Assainissement**

#### **En ce qui concerne l'installation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens objet des présentes :**

Le Vendeur déclare que l'Immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

#### **En ce qui concerne l'installation intérieure des Biens objet des présentes :**

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

Le Vendeur informe l'Acquéreur 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, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le Vendeur informe l'Acquéreur qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'Ensemble Immobilier à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.*

***Il résulte d'un courriel du service assainissement BOUCLE NORD DE SEINE en date du 4 juin 2025, ci-annexé, que le contrôle de conformité des installations intérieures d'assainissement n'est pas obligatoire lors de la vente d'un bien ».***

Une copie dudit courriel du 4 juin 2025 est demeurée ci-annexée.

**Annexe**

### **26.4.2. Etat des risques**

#### **26.4.2.1. Règles générales**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.*

*I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :*

*1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;*

*2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.*

*Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.*

*Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.*

*Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.*

*II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — (Abrogé).*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.*

*Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.*

V. — *En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

VI. — *Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

VII. — *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

#### 26.4.2.2. Etat des Risques et Pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions, daté du 23 décembre 2025, relatif à l'immeuble a été remis à l'Acquéreur qui le reconnaît.

Une copie de cet état est demeurée annexée aux présentes.

**Annexe**

#### Absence de sinistres avec indemnisation

Le Vendeur 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 et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre.

#### 26.4.2.3. Zone de sismicité

L'immeuble est compris dans une commune de sismicité qualifiée de « *très faible* » et dépend de la zone 1 ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions dont une copie est ci-annexée.

#### 26.4.3. Aléa – Retrait gonflement des argiles.

Le terrain est 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.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone +++++.

Une copie de la cartographie est annexée.

**Annexe**

## **27. SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **27.1. SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS DE L'ARTICLE L.125-7 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Notaire informe également les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»*

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

### **27.2. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **27.2.1. Rappel des textes**

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles ne sont pas réutilisées sur le site de leur excavation dans les conditions définies par un plan de gestion, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'un traitement conformément aux principes définis par les articles L. 541-1 et suivants du code de l'environnement.

#### **27.2.2. Investigations complémentaires - Consultation des bases de données publiques**

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations complémentaires pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

@confrère : pourriez-vous nous adresser les bases CASIAS, BASOL, ICPE et GEORISQUES, ainsi que la confirmation d'absence d'ICPE de la part de la Préfecture ?

En conséquence, le Vendeur a effectué des vérifications auprès des bases de données publiques, savoir :

1°) Le Vendeur a effectué des vérifications auprès de la base de données publiques CASIAS et EX-BASOL.

La consultation de cette base de données publiques n'a pas mis en évidence l'existence d'une fiche au sens des dispositions précitées à l'adresse du Bien objet des présentes.

2°) Le Vendeur a également effectué des vérifications auprès des bases de données en ligne des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

La consultation de cette base de données publiques n'a pas mis en évidence l'existence d'un risque de pollution des sols au sens des dispositions précitées à l'adresse du Bien objet des présentes.

3°) Le Vendeur déclare qu'il a consulté les bases de données de la Préfecture des Hauts de Seine sur les installations classées pour la protection de l'environnement, et que celle-ci n'a pas révélé l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement à l'adresse des Biens.

Une copie de la documentation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement est demeurée ci-annexée aux Présentes.

**Annexe**

### **27.2.3. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement**

Par suite de ce qui précède, le Vendeur déclare et garantit :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou déclaration, ou qui aurait dû l'être, sur les lieux objet des présentes;
- qu'il ne dispose pas d'autres informations lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

### **27.3. OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

#### **27.3.1. Rappel des textes**

Le Notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Au sens du présent chapitre, on entend par déchet 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 [...] ».*

Etant ici précisé que l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :*

*Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L.541-1 à L.542-14 et D.541-1 à R.543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire soussigné informe également les Parties que conformément à 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, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

### **27.3.2. Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement;
- qu'il n'a jamais déposé et qu'à sa connaissance 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, pyralène (P.C.B ou P.C.T), etc....) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients sur la santé ou l'environnement;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien.

### **27.4. LEGIONELLOSE**

#### **27.4.1. Rappel des textes**

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties qu'il résulte de la circulaire n° DGS/VS4/98.771 du 31 décembre 1998 et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que les installations d'eau chaude, de climatisation et les tours aéroréfrigérantes faisant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre des installations classées doivent faire l'objet, une fois l'an, d'une évaluation de la qualité de l'entretien de ces dispositifs par prélèvement à la recherche de légionelles.

#### **27.4.2. Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare ignorer si une installation susceptible d'entraîner un risque au regard de la légionellose est exploitée dans l'Immeuble à la date de ce jour.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur de la situation de l'Immeuble au regard de la réglementation sur la légionellose.

### **27.5. REGLEMENTATION RELATIVE AU PCB**

#### **27.5.1. Rappel des textes**

Les Parties sont averties des dispositions des articles R 543-20, R 543-21 et R 523-25 du Code de l'Environnement. Ces dispositions sont ci-après littéralement rapportées.

#### **"Article R 543-20**

*Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente ou céder à titre onéreux ou gratuit des PCB ou des appareils contenant des PCB.*

*En outre, la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite."*

#### **"Article R 543-21**

*Sous réserve des dispositions de l'article R. 543-22, il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient des PCB :*

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et

avant le 1er janvier 1981 ;  
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981."

**"Article R 543-25**

*En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.*

*En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.*

*Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33."*

**27.5.2. Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe pas de transformateur électrique contenant des PCB (polychlorobiphényles) ou des PCT (polychlorotriphényles) dans le Bien.

**28. REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le ++++ en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'Acquéreur, n'est pas déjà propriétaire d'un lot dans l'Ensemble Immobilier dont il s'agit.  
Ce certificat est annexé.

**Annexe**

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

**28.1. IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Le Notaire informe les Parties de l'obligation d'immatriculation des copropriétés depuis le 1er janvier 2017.

Conformément à l'article 52 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), il a été institué un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation.

L'obligation d'information pèse sur le syndic et l'administrateur provisoire. Toutefois, le notaire est tenu de procéder à l'immatriculation à titre principal pour les nouvelles copropriétés (R 711-11-I du CCH) ou d'office en cas de carence ou d'absence du syndic (R711-18 et R 711-20 CCH).

Du fait des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier, le Notaire informe les Parties que le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB9-940-537.

**28.2. CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée

générale s'il en existe un.

Le Vendeur déclare que le carnet d'entretien n'a pas été établi.

### **28.3. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi ainsi qu'il résulte d'un courriel du syndic en date du 16 juin 2025, ci-annexé.

**Annexe**

### **28.4. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

Le notaire soussigné informe l'Acquéreur qu'aux termes des dispositions de l'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 créé par la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021, un projet de plan pluriannuel de travaux devra être établi :

- à compter du 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de deux cents (200) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- à compter du 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre cinquante (50) et deux cents (200) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- et à compter du 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au plus cinquante (50) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le plan pluriannuel de travaux n'a pas été établi ainsi qu'il résulte d'un courriel du syndic en date du 16 juin 2025, susvisé.

### **28.5. FICHE SYNTHETIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de

la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été délivrée le 29 août 2024 dont une copie est annexée.

**Annexe**

#### **28.6. EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du Vendeur, ce qui suit littéralement rapporté :

**« Il résulte d'un mail adressé par le syndic en date du 16 juin 2025, ci-annexé, qu'un emprunt collectif a été proposé par la CAISSE D'EPARGNE dans le cadre des travaux de ravalement avec ITE au sein de la copropriété auquel le Vendeur déclare ne pas avoir adhéré ».**

#### **28.7. FONDS DE TRAVAUX**

Le notaire soussigné informe l'Acquéreur que depuis le 1er janvier 2017 et sauf à faire établir le diagnostic technique global visé à l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation ne faisant apparaître aucun travaux à réaliser dans les dix ans, les copropriétaires d'immeubles d'au moins dix (10) lots construits depuis plus de cinq ans auront l'obligation de constituer un fonds de travaux équivalant à 5 % au minimum du budget prévisionnel annuel ou à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaire.

Il résulte de l'article 14-2-1 III de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

**De convention expresse entre les parties, l'Acquéreur rembourse ce jour au Vendeur, par la comptabilité du Notaire Soussigné, la quote-part de fonds de travaux attachée au lot vendu, soit la somme de +++.**

#### **28.8. REGLEMENTATION - ASCENSEURS**

Le Bien dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'Acquéreur que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

##### **28.8.1. Sécurité**

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

##### **28.8.2. Contrôle technique**

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

### **28.8.3. Contrat d'entretien et de maintenance**

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

L'Acquéreur est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

### **28.9. GARANTIE DE SUPERFICIE**

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le Vendeur déclare que la superficie de la partie privative des Biens soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

**- 47,75 m<sup>2</sup> pour le lot numéro DEUX (2).**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société DIMO DIAGNOSTIC, sise à MONTPELLIER (34070), 321 rue de l'Industrie le 21 mai 2025, annexée.

**Annexe**

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'Acquéreur d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'Acquéreur dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le Vendeur déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'Acquéreur et au Vendeur qui le reconnaissent et en donnent décharge.

### **28.10. STATUT DE LA COPROPRIETE**

#### **28.10.1. Syndic de copropriété**

Le Vendeur informe l'Acquéreur que :

- le syndic de l'immeuble est LA BOUTIQUE DES COPROPRIETES, 59 rue d'Amsterdam, 75008 PARIS.;
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

L'Acquéreur s'oblige :

- à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;
- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes, ainsi qu'il résulte d'un certificat en date du ++++ ci-annexé.

**Annexe**

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié (ci-après « Etat Daté ») a été délivré par le syndic à la date du +++++.

Cet état est annexé.

**Annexe**

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

#### **28.10.2. Répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur de la charge de paiement des créances de la copropriété**

##### **- I - Principes de répartition**

Le notaire soussigné a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Vendeur (article 6-2-1ent du décret du 17 mars 1967 ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Vendeur ou Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires (article 6-2-2ent du décret du 17 mars 1967 ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes (article 6-2-3ent du décret du 17 mars 1967.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les Parties à la mutation à titre onéreux.

##### **- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve :**

A - Charges courantes : il est convenu entre les Parties que le Vendeur supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

**B - Travaux :**

Le Vendeur supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'Acquéreur supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

**- Caractère définitif ou non entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède :**

**- Pour les charges courantes des exercices antérieurs au jour de l'Acte de Vente :**

Ces charges resteront à la charge du Vendeur, qui s'oblige à les rembourser sans délai à première demande de l'Acquéreur. Il en sera notamment ainsi pour les régularisations des charges de ces exercices antérieurs.

Corrélativement, si ladite régularisation fait apparaître un solde créditeur, l'Acquéreur s'engage à verser au Vendeur, à première demande et dans les quinze jours de la demande justifiée qui lui en sera faite, le *prorata temporis* dudit solde.

**- Pour les charges courantes de l'exercice en cours au jour de l'Acte de Vente :**

Les Parties conviennent que les versements ci-dessus seront forfaitaires et définitifs, de sorte que le Vendeur se désistara en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, et corrélativement que l'Acquéreur fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu au titre des charges courantes pour l'exercice en cours.

**- Pour les travaux :**

Les versements qui seront effectués ne seront pas forfaitaires et définitifs. Les Parties entendant en tout état de cause respecter le principe de répartition posé ci-dessus, elles feront leur affaire personnelle des éventuels remboursements devant intervenir entre elles sur la base des appels qui pourraient être faits par le syndic et qui n'auraient pas été indiqués dans l'Etat Daté.

**- II - Application de ces conventions**

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et des charges, les Parties conviennent ce qui suit :

**- Règlement à la charge du Vendeur :**

Le Vendeur règle au syndic par prélèvement sur le Prix de la Vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'Acte ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- . les honoraires de mutation incombant au Vendeur indiqués dans l'état délivré par le syndic.

En application des conventions qui précèdent, le Vendeur a remboursé à l'instant même à l'Acquéreur, par la comptabilité du notaire soussigné, le coût des travaux lui incombant dont le montant sera appelé par le syndic à l'Acquéreur, à charge pour ce dernier de régler les appels de fonds.

**- Règlement à la charge de l'Acquéreur :**

L'Acquéreur supportera :

- . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En application des conventions qui précèdent, l'Acquéreur a remboursé à l'instant

même au Vendeur, par la comptabilité du Notaire Soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours, dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au Vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué, **soit la somme de +++.**

**- Caractère définitif entre les Parties des versements effectués en application de ce qui précède :**

Compte-tenu des règlements opérés par les Parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le Vendeur se désiste en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la Vente relativement au Bien, et corrélativement l'Acquéreur fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours et les exercices antérieurs s'ils n'étaient pas clôturés.

Par suite, l'Acquéreur renonce en faveur du Vendeur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours et les exercices antérieurs s'ils n'étaient pas clôturés, sauf travaux incombant au Vendeur.

Corrélativement, le Vendeur renonce en faveur de l'Acquéreur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes que le syndic pourrait être amené à lui verser ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours et les exercices antérieurs s'ils n'étaient pas clôturés.

**- Fonds de roulement et fonds de réserve :**

Le Vendeur déclare qu'il existe des avances (provisions versées par le Vendeur et comptabilisées dans ses livres par le syndic, notamment du fonds de roulement et de réserve tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967), lesquelles lui sont remboursées par l'Acquéreur selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'Etat Daté, **soit la somme de +++.**

**28.10.3. Convention des parties sur les procédures**

Le Vendeur déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du Vendeur. En conséquence, le Vendeur déclare se désister en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux Biens.

**28.10.3.1. Notification de la mutation au syndic – Notification de transfert**

**- Avis de mutation de l'article 20-I de la loi du 10 juillet 1965 :**

Le Vendeur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20-I de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 lui interdisant de délivrer, même partiellement, le Prix de la Vente s'il ne lui a pas été présenté un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date au jour de la Vente attestant que ledit Vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Le Vendeur requiert toutefois expressément le notaire soussigné de lui délivrer le Prix de la Vente, diminué des sommes ci-dessous visées versées au syndic, avant l'expiration du délai d'opposition du syndic, sans recours contre le notaire soussigné.

Il s'engage en outre expressément et irrévocablement à s'acquitter à première demande du notaire soussigné, de toute somme complémentaire qui pourrait être réclamée par le syndic postérieurement aux présentes.

L'Etat Daté indique que le Vendeur est à ce jour débiteur à l'égard du Syndicat de la somme de +++++. Le Vendeur autorise dès à présent le notaire détenteur des fonds à régler au syndic ladite somme qui sera prélevée sur le disponible du Prix de la Vente.

En application de l'article 20 I- de la loi du 10 Juillet 1965 précitée, avis de la présente

mutation sera donné au syndic de l'Ensemble Immobilier dans le délai de quinze jours des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- Notification de transfert

En application de l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, la notification de transfert de propriété sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété dans le délai de quinze jours des présentes.

Il est précisé que le Vendeur s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'Acquéreur de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

**28.10.4. Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du Notaire soussigné, représentant le Vendeur, détenteur des fonds.

**29. REMISE DE PIECES**

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'Acquéreur :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

L'Acquéreur déclare :

- que ces pièces lui ont été communiquées par mail avec son accord,
- que ces pièces étaient jointes au mail.

**30. NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les Parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.  
Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

**31. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'Acquéreur, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

@confrère : pourriez-vous nous adresser l'AG de 2025, et nous indiquer la date de l'AG pour 2026?

Néanmoins, le Notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'Acquéreur donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

### **32. CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **33. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur domicile et siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

### **34. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse de son siège social, susvisée.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera en l'Hôtel de Ville.

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

### **35. POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, **donnant leur autorisation conformément au second alinéa de l'article 1161 du Code civil**, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent Acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **36. TABLE DES MATIERES**

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 1.     | IDENTIFICATION DES PARTIES .....  | 1 |
| 1.1.   | Vendeur .....   | 1 |
| 1.2.   | Acquéreur .....   | 2 |
| 2.     | Quotités acquises .....   | 2 |
| 3.     | INTERVENTION .....  | 2 |
| 4.     | DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE .....                           | 3 |
| 5.     | EXPOSE .....  | 3 |
| 5.1.   | Envoi préalable du projet d'acte .....                                    | 3 |
| 5.2.   | Obligation d'information .....  | 4 |
| 5.3.   | Interprétation .....  | 4 |
| 5.4.   | Renonciation à l'imprévision .....  | 4 |
| 5.5.   | Absence de délai de rétractation – Loi SRU .....                          | 4 |
| 5.6.   | Contexte de l'opération .....   | 5 |
| 5.6.1. | Constitution de la société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS ..... | 5 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 5.6.2.  | Acquisition par la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE                                  | 5  |
| 5.6.3.  | Délibération municipale  | 5  |
| 5.6.4.  | Avis de l'autorité compétente de l'Etat  | 6  |
| 5.6.5.  | Absence de classement  | 6  |
| 6.      | DEFINITIONS  | 6  |
| 7.      | NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS   | 7  |
| 8.      | Identification du bien   | 7  |
| 8.1.    | Désignation de l'Ensemble Immobilier   | 7  |
| 8.2.    | Plan cadastral   | 7  |
| 8.3.    | Désignation des Biens  | 8  |
| 8.4.    | Plans des lots – Etablissement de la désignation                                     | 8  |
| 8.5.    | superficie de la partie privative  | 8  |
| 8.6.    | État descriptif de division – Règlement de copropriété                               | 8  |
| 9.      | ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS   | 9  |
| 10.     | Usage du bien  | 9  |
| 11.     | Effet relatif  | 9  |
| 12.     | CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT                                     | 9  |
| 13.     | Propriété jouissance   | 9  |
| 14.     | PRIX   | 9  |
| 15.     | PAIEMENT DU PRIX   | 9  |
| 15.1.   | Désistement de l'hypothèque légale spéciale du vendeur et de l'action résolutoire    | 10 |
| 16.     | ORIGINE DES FONDS  | 10 |
| 17.     | Formalité fusionnée  | 10 |
| 18.     | DECLARATIONS FISCALES  | 10 |
| 18.1.   | Impôt sur la plus-value  | 10 |
|         | Exonération de plus-values immobilières – article 150 U I du Code général des impôts | 10 |
| 18.2.   | Taxe sur la valeur ajoutée   | 10 |
| 18.3.   | Impôt sur la mutation  | 10 |
| 18.4.   | Taxe Région Ile-de-France  | 11 |
| 18.5.   | Droits   | 11 |
| 18.6.   | Contribution de sécurité immobilière   | 11 |
| 19.     | RAPPEL DU PRINCIPE DES CHARGES ET DES CONDITIONS                                     | 12 |
| 20.     | CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS                           | 12 |
| 20.1.   | Garantie contre le risque d'éviction   | 12 |
| 20.2.   | Rescission pour lésion – Complément du juste prix                                    | 12 |
| 20.3.   | Situation hypothécaire   | 12 |
| 20.4.   | Origine de propriété   | 12 |
| 20.4.1. | Origine de propriété immédiate   | 12 |
| 20.4.2. | Origine de propriété antérieure  | 13 |
| 20.5.   | Servitudes   | 13 |
| 20.6.   | Etat du bien   | 14 |
| 20.7.   | Contenance   | 14 |
| 20.7.1. | Du terrain   | 14 |
| 20.7.2. | Des constructions  | 15 |
| 21.     | DISPOSITIONS SUR L'AFFECTATION – L'USAGE – LA DESTINATION                            | 15 |
| 21.1.   | Affectation  | 15 |
| 21.2.   | Usage  | 15 |
| 21.3.   | Destination  | 15 |
| 21.4.   | Changement de destination - information  | 16 |
| 21.5.   | Convention des Parties   | 16 |
| 22.     | CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET L'EXPLOITATION DES BIENS          | 16 |
| 22.1.   | Situation locative   | 16 |
| 22.1.1. | Déclarations du Vendeur  | 16 |
| 22.1.2. | Convention des parties   | 17 |
| 22.2.   | Contrats de distribution et de fourniture  | 18 |
| 22.3.   | Assurance  | 18 |
| 22.4.   | Absence de Contrats  | 18 |

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 23.      | CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES BIENS  | 19 |
| 23.1.    | Taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères   | 19 |
| 23.2.    | Frais   | 19 |
| 24.      | DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME  | 19 |
| 24.1.    | Emplacement réservé   | 19 |
| 25.      | DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION  | 20 |
| 25.1.    | Droit de préemption urbain  | 20 |
| 25.2.    | Droit de préférence du locataire  | 20 |
| 26.      | DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES  | 20 |
| 26.1.    | Diagnostics techniques  | 23 |
| 26.2.    | Diagnostics relatifs aux parties privatives   | 23 |
| 26.2.1.  | Constat des risques d'exposition au plomb   | 23 |
| 26.2.2.  | Règlementation relative à l'amiante   | 23 |
| 26.2.3.  | Etat relatif à la présence de termites  | 24 |
| 26.2.4.  | Etat de l'installation intérieure de gaz  | 24 |
| 26.2.5.  | Etat de l'installation intérieure d'électricité   | 24 |
| 26.2.6.  | Diagnostic de performance énergétique   | 24 |
| 26.2.7.  | Etat relatif aux mérules  | 24 |
| 26.2.8.  | Plan d'exposition aux bruits  | 24 |
| 26.3.    | Diagnostics relatifs aux parties communes   | 24 |
| 26.4.    | Autres diagnostics environnementaux   | 25 |
| 26.4.1.  | Assainissement  | 25 |
| 26.4.2.  | Etat des risques  | 25 |
| 26.4.3.  | Aléa – Retrait gonflement des argiles   | 27 |
| 27.      | SITUATION ENVIRONNEMENTALE  | 28 |
| 27.1.    | Secteurs d'information sur les sols de l'article L 125-7 du code de l'environnement                 | 28 |
| 27.2.    | Installations classées pour la protection de l'environnement  | 28 |
| 27.2.1.  | Rappel des textes   | 28 |
| 27.2.2.  | Investigations complémentaires - Consultation des bases de données publiques                        | 28 |
| 27.2.3.  | Déclarations du Vendeur au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement                   | 29 |
| 27.3.    | Obligation générale d'élimination des déchets   | 29 |
| 27.3.1.  | Rappel des textes   | 29 |
| 27.3.2.  | Déclarations du Vendeur   | 30 |
| 27.4.    | Légionellose  | 30 |
| 27.4.1.  | Rappel des textes   | 30 |
| 27.4.2.  | Déclarations du Vendeur   | 30 |
| 27.5.    | Règlementation relative au PCB  | 30 |
| 27.5.1.  | Rappel des textes   | 30 |
| 27.5.2.  | Déclarations du Vendeur   | 31 |
| 28.      | REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE  | 31 |
| 28.1.    | Immatriculation du syndicat des copropriétaires   | 31 |
| 28.2.    | Carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier   | 31 |
| 28.3.    | Diagnostic technique global   | 32 |
| 28.4.    | Plan pluriannuel de travaux   | 32 |
| 28.5.    | Fiche synthétique   | 32 |
| 28.6.    | Emprunt collectif   | 33 |
| 28.7.    | Fonds de travaux  | 33 |
| 28.8.    | Règlementation - Ascenseurs   | 33 |
| 28.8.1.  | Sécurité  | 33 |
| 28.8.2.  | Contrôle technique  | 33 |
| 28.8.3.  | Contrat d'entretien et de maintenance   | 34 |
| 28.9.    | Garantie de superficie  | 34 |
| 28.10.   | Statut de la copropriété  | 34 |
| 28.10.1. | Syndic de copropriété   | 34 |
| 28.10.2. | Répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur de la charge de paiement des créances de la copropriété | 35 |
| 28.10.3. | Convention des parties sur les procédures   | 37 |

|  |    |
|--|----|
| 28.10.4. Election de domicile pour l'opposition du syndic..... | 38 |
| 29. REMISE DE PIECES.....                                      | 38 |
| 30. NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES.....                 | 38 |
| 31. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE.....       | 38 |
| 32. CONCLUSION DU CONTRAT.....                                 | 39 |
| 33. ELECTION DE DOMICILE.....                                  | 39 |
| 34. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES.....          | 39 |
| 35. POUVOIRS.....  | 39 |
| 37. Affirmation de sincérité.....                              | 42 |
| 38. Mention sur la protection des données personnelles.....    | 42 |
| 39. Certification d'identité.....                              | 43 |
| 40. Formalisme lié aux annexes.....                            | 43 |

### **37. AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **38. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 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 : dpo.not@adnov.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.

### **39. CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **40. FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur quarante-quatre pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Les pages du présent acte sont assemblées avec les annexes par le procédé de reliure ASSEMBLACT RC empêchant toute substitution ou addition (article 14 du décret n°71.941 du 26/11/1971).

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

|                |  |
|----------------|--|
| <b>VENDEUR</b> |  |
|----------------|--|

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>ACQUEREUR</b> |  |
|------------------|--|

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>COMPTABLE<br/>PUBLIC</b> |  |
|-----------------------------|--|

|                |  |
|----------------|--|
| <b>NOTAIRE</b> |  |
|----------------|--|

PROJET