

Département :  
HAUTS DE SEINE

Commune :  
VILLENEUVE LA GARENNE

Section : M  
Feuille : 000 M 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/11/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

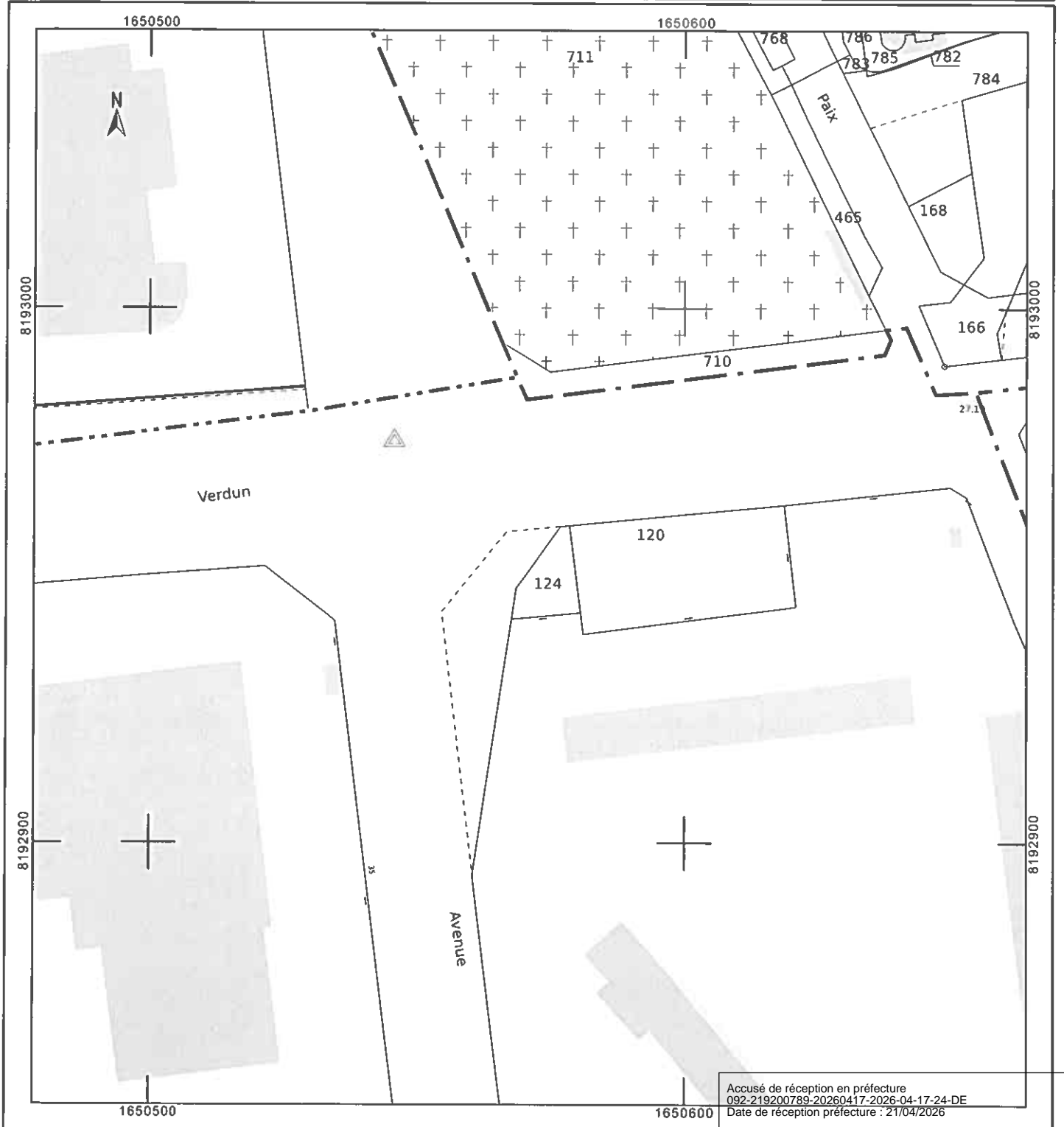
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
PTGC des Hauts-de-Seine 7 Bd des  
Bouvets 92741  
92741 NANTERRE cedex  
tél. 01 41 37 83 00 fax  
sdi92.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260417-2026-04-17-24-DE  
Date de réception préfecture : 21/04/2026

**Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine**

Le 13/03/2026

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](mailto: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](mailto:laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 26897197

Réf. OSE : 2025-92078-72140

## 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 :** Terrain à bâtir

**Adresse du bien :** 97 avenue de Verdun à Villeneuve-la-Garenne

**Valeur :** **375 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme OULD YAHIA Inès ; iouldyahia@villeneuve92.com

Chargée de mission des affaire foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	03/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	05/03/2026

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Cession par la Ville d'un terrain à un promoteur.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 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

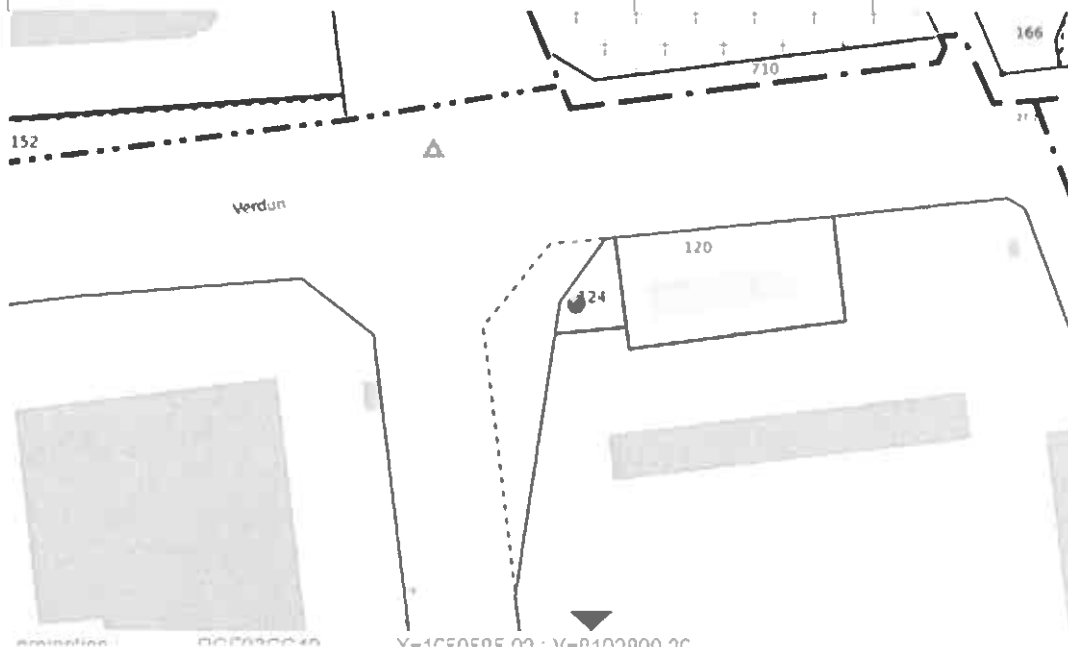
La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au 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 quelques minutes à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	M 124	97 avenue de Verdun	142 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			142 m <sup>2</sup>	

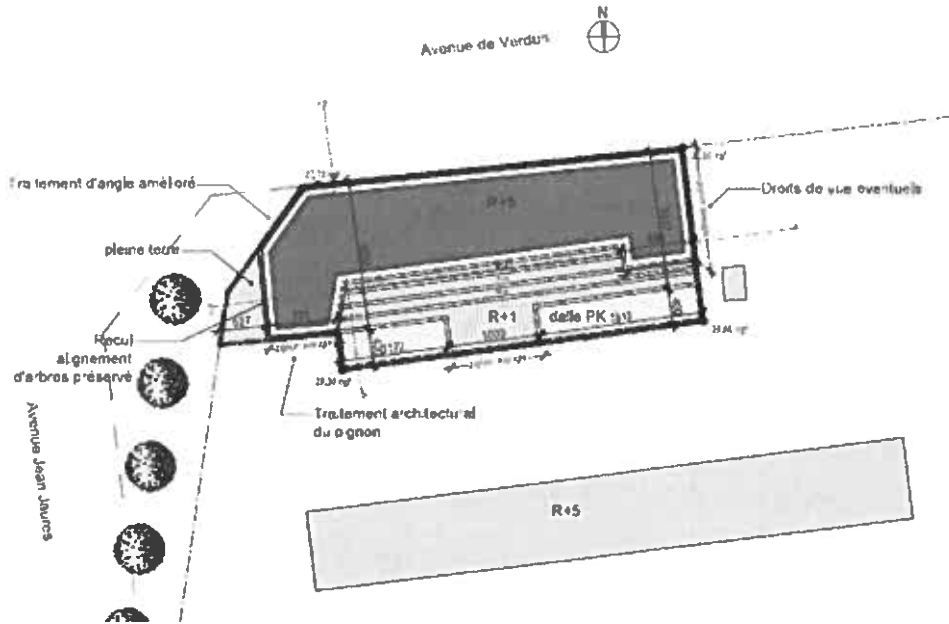


### 4.4. Descriptif

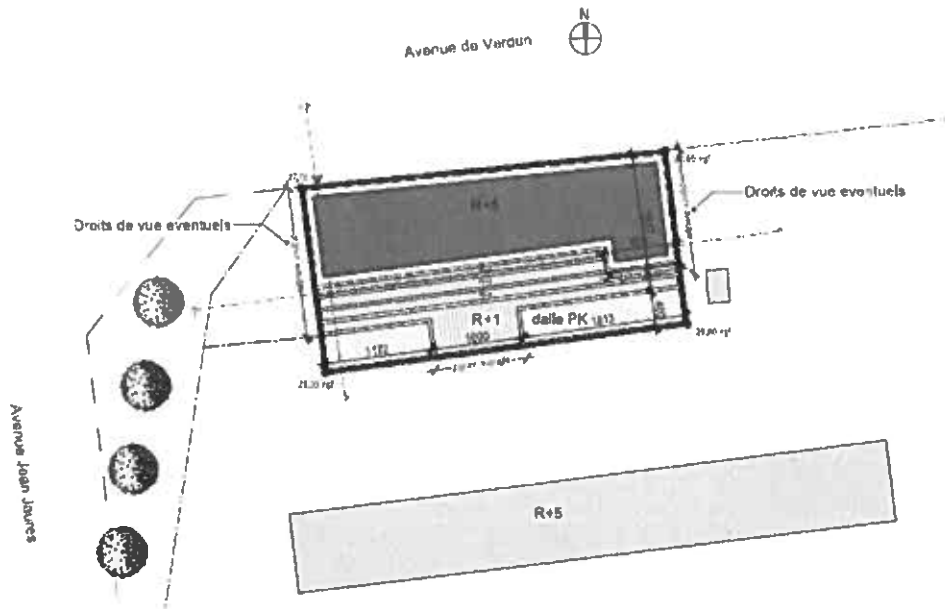
Projet de cession à un promoteur pour la construction d'un ensemble immobilier de 3 050 m<sup>2</sup> SDP et 50 emplacements pour voiture en sous-sol.

Néanmoins, dans vos sollicitations en tant que promoteur, un projet sur les parcelles M 120 et M 124, il nous a été demandé sans la parcelle de la Ville, son projet sera difficilement viable. Voici les deux hypothèses qui nous a été envoyées :

1. Projet sur deux parcelles référencées au cadastre section M n° 120 et 124  
SDP : 3 050 m<sup>2</sup> / 50 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol



2. Projet sur la parcelle référencée au cadastre section M n° 120 (sans la parcelle de la Ville)  
SDP : 2550 m<sup>2</sup> / 40 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol



#### 4.5. Surfaces

Nature du bien	Surface
Terrain à bâtir	142 m <sup>2</sup>

La surface est celle transmise par le consultant.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme intercommunal BOUCLE NORD DE SEINE dont la dernière procédure a été approuvée le 17/02/2026.

Zone : UM6a9, secteur de grande mixité de fonctions urbaines.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur 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.

## 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 d'appartements de terrains à bâtir à proximité du bien à évaluer.

Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

N°	Ref. Cadas-trales	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m²)	Prix total HT(€)	Prix/m² SDP (€)	Observations	
1	N 77, 136, 250, 251 N 247, 249	UG/UE	1) 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, 2) 11, avenue Marc Sangnier <b>VILLENEUVE LA GARENNE</b>	27/07/2023 2023P14670	12130	3 983 900 €	640 €/m² SDP	Vente de deux terrains – les Parties rappellent être convenues de déterminer les Prix de Vente des terrains de la manière suivante : Prix Unitaire Hors Taxe par m² de SDP d'habitation (logements en accession libre à la propriété), parking compris : SIX CENT QUARANTE EUROS (640,00 Euros).	
2	AJ 264 et 266	UACR	12 rue Brenu <b>GENNEVILLIERS</b>	29/11/2022 2022P24247	7047	5 753 600 €	816 €/m² SDP	Vente d'un terrain nu et arrasé destiné à la construction de logements en accession libre	
3	E 24 et 312	Uba	30 et 31 Quai Sisley <b>VILLENEUVE LA GARENNE</b>	23/09/2022 2022P21108 2022P21110 2022P21118 2022P21120 2022P21123	3287	2 657 400 €	808 €/m² SDP	Projet de construction d'un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation devant comprendre 54 appartements (accession libre) .	
4	AF 696,698,7 04,700,70 2,688,690, 691,694,6 85,677,68 1	UAA	1 rue Jean Prevost/ rue du saule/ rue de l'association/ rue Claude Robert <b>GENNEVILLIERS</b>	07/07/2022 2022P14424	8951	6 484 168 €	700 €/m² SDP	Vente d'un terrain avec les droits à construire suivants : 8 786,84 m² de logements en accession libre et 164,21 m² en activité de service-Prix convenu dans l'acte de 700 €/m² sdp pour les logements et 200 €/m² sdp pour l'activité de service	
5	E 214	Uba	23 Quai Alfred Sisley <b>VILLENEUVE LA GARENNE</b>	21/12/2021 2022P01024	4971	3 841 020 €	773 €/m² SDP	Projet de construction de 77 logements et stationnement.	
							Moyenne	747,00 €	
							Médiane	773,00 €	

### 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 portant sur des terrains destinés à la construction de logements libres fait ressortir une moyenne de **747 €/m²** et une médiane de **773 m²**, avec des ratios variant de **640 €/m²** à **816 €/m²**.

Trois des termes de l'étude concernent des terrains situés sur la commune de Villeneuve-la-Garenne. La moyenne des ces trois derniers termes (740 m²) est proche de la moyenne générale de l'étude.

L'un des ces trois termes (le 1<sup>er</sup>) concerne un terrain situé au sud de la Ville, proche de la zone industrielle et de l'A86, ce qui justifier son ratio plus bas que les autres.

Au regard de la conjoncture immobilière actuelle, il sera arbitré en faveur d'un ratio proche de la moyenne de l'étude, légèrement inférieure à la médiane. Soit un ratio moyen de **750 €/m² SDP**.

La contribution au projet prometteur est de 500 m² SDP.

#### Application numérique :

$$500 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 375 000 \text{ €}.$$

## 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 du bien est arbitrée à **375 000 €**.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.

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,



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'information des citoyens et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Accusé de réception en préfecture  
092219200789-20260417-2026-04-17-24-DE  
Date de dépôt en préfecture : 14/04/2026



PUV Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE / FAIR Promotion  
Projet au 09.04.2026  
- sous toutes réserves -

1033138 01  
YF/SAG

## **1 - DATE, LIEU DE SIGNATURE, REDACTEUR DE LA PROMESSE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX**

**LE +++**

**A VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), en l'Hôtel-de-Ville,  
Maître FRICOTEAUX Yves, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « Yves FRICOTEAUX, Xavier PILLEBOUT et Hugues VAN  
ELSLANDE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de SAINT-  
DENIS (Seine-Saint-Denis) – 11, rue des Ursulines.**

## **2 - QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le **Notaire Soussigné** a reçu en la forme authentique à la requête des **Parties** ci-après identifiées, le présent acte contenant promesse synallagmatique de vente de l'**Immeuble** désigné à l'**Article 9.1**.

## **3 – DEFINITIONS - INTERPRETATION**

### **3.1. DEFINITION**

Dans le corps de la **Promesse**, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

**"Acte", "Promesse" ou "Présentes"** : désigne la présente promesse synallagmatique de vente du **Bien** et toutes ses Annexes, formant un tout avec elle.

**"Acte de Vente" ou "Vente"** : désigne l'acte authentique de vente à recevoir par le Notaire Soussigné, après réalisation des Conditions Suspensives, qui constatera la réalisation de la Promesse.

**"Annexe (s)"** : désigne une annexe ou les annexes à la Promesse de vente ; Les **Parties** conviennent que les annexes ont le même caractère d'authenticité que si elles avaient figuré littéralement dans le corps des présentes et forme un tout indissociable avec la Promesse de vente elle-même.

**"Article (s)"** : désigne les différentes subdivisions ou paragraphes de la Promesse de vente.

**"Bénéficiaire"** : désigne la société dénommée **FAIR PROMOTION** dont la comparution figure à l'Article 4.2.

**"Biens" ou "Bien" ou "Immeuble" ou "Terrain"** : désigne le terrain, les constructions et leurs éléments d'équipements ayant le caractère d'immeuble par destination plus amplement désignés à l'Article 9.1. ainsi que tous droits immobiliers, objets des présentes.

**"Condition(s) Suspensive(s)"** : désigne au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 21 et au singulier l'une de ces conditions suspensives.

**"Courriel avec accusé de réception actif" ou "Courriel AR"** : désigne un courrier électronique adressé par l'une des Parties à l'autre Partie, cette dernière en confirmant la bonne réception au moyen d'un courriel d'accusé de réception non généré automatiquement mais adressé, selon, par les soins du représentant du **Promettant** ou du **Bénéficiaire** eux-mêmes.

**"Date d'Entrée en Jouissance"** : désigne la date à laquelle le **Bénéficiaire** aura la jouissance de l'Immeuble dans les conditions fixées au paragraphe "PROPRIETE JOUISSANCE" ci-après.

**"Date de réalisation" ou "Date de transfert"** : désigne la date à laquelle sera opérée le transfert de propriété de l'Immeuble dans les conditions fixées au paragraphe "PROPRIETE JOUISSANCE" ci-après.

**"Frais"** : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires des notaires soussigné et participant et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de l'Acte authentique de vente. A l'exception toutefois de tous les frais, taxes et émoluments liés à la mise en place d'un éventuel financement

**"Jour (s)"** : désigne un ou des jour(s) calendaire (s), 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 suivant ;

**"Jour(s) Ouvré(s)"** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des **Parties** doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes de la Promesse doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

**"Partie(s)"** : désigne au pluriel le **Promettant** et le **Bénéficiaire**, et au singulier le **Promettant** ou le **Bénéficiaire**.

**"Prix"** : désigne le prix de vente de l'Immeuble mentionné à l'Article **13**.

**"Promettant"** : désigne la Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE** dont la comparution figure à l'Article **4.1**.

**"Projet de construction"** : désigne le projet de construction envisagé par le Bénéficiaire sur les Biens, ainsi que détaillé à l'Article **6.2**.

**"SDP" ou "Surface de plancher"** : désigne la surface telle qu'elle est définie par les articles L. 111-14 et R. 111-22 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

### **3.2. INTERPRETATION**

Jusqu'à la Date de Transfert, les relations entre les **Parties** seront régies par les stipulations de la Promesse. Postérieurement à cette date, les relations entre les **Parties** seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

Il est encore convenu entre les **Parties** que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature de la Promesse.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :  
 - les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,  
 - toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une Annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,

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

#### **4 - IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE**

##### **4.1. PROMETTANT**

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

**Propriétaire de la totalité des Biens en pleine propriété.**

##### **4.2. BENEFICIAIRE**

La société dénommée « **FAIR' PROMOTION** », société par actions simplifiée, au capital de 741.000,00 Euros, ayant son siège social à EVRY-COURCOURONNES (91000) – 50 boulevard de l'Yerres, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 327 645 115.

##### **4.3. PRESENCE – REPRESENTATION**

La Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE** est représentée à l'acte par Monsieur **Pascal PELAIN**, domiciliée professionnellement en l'Hôtel de Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE), agissant au nom et pour le compte de la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE :

. Tant en sa qualité de Maire de ladite commune en vertu d'une délibération du Conseil Municipal numéro +++ en date du +++ 2026, devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture en date du +++ 2026, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

**Annexe n° 1. Délibération de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE du +++**

. Qu'en en vertu d'une délibération du Conseil Municipal numéro +++ en date du +++ 2026, devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture en date du +++ 2026, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

**Annexe n° 2. Délibération de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE du +++**

Le représentant de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, ès qualité, déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, et d'aucun déféré préfectoral à ce jour

Toutefois, la délibération du +++ 2026 n'a pas encore acquise à ce jour un caractère définitif, pour autant les Parties ont requis le Notaire soussigné de recevoir le présent acte sans attendre ce caractère définitif.

- La société dénommée **FAIR PROMOTOIN** est ici représentée par Monsieur **Stéphane PONS**, Directeur du développement, domicilié professionnellement à EVRY-COURCOURONNES (91000) – 50 boulevard de l'Yerres, agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date du +++ 2026 annexée aux Présentes, de Monsieur Rémy +++, directeur général de FAIR PROMOTION ; nommé à cette fonction aux termes d'une décision des associés du +++.

## Annexe n° 2. Pouvoir FAIR PROMOTION

### 4.4. PROJET D'ACTE

Les **Parties** reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet de l'Acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

## 5 - DECLARATIONS DE CAPACITE

### 5.1. DECLARATIONS ET GARANTIES DU PROMETTANT

Le **Promettant** déclare qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature des Présentes.

Le **Promettant** déclare en outre détenir la pleine propriété du **Bien**, en avoir la libre disposition et qu'à sa connaissance, le **Bien** est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

### 5.2. DECLARATIONS ET GARANTIES DU BENEFICIAIRE

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

- . Le **Bénéficiaire** est dûment constitué, existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- . Le **Bénéficiaire** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- . L'organe dirigeant du **Bénéficiaire** n'est frappé d'aucune interdiction,
- . Le **Bénéficiaire** et son représentant ont la capacité légale.

La signature et l'exécution des Présentes par le **Bénéficiaire** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le **Bénéficiaire** est partie ou dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de l'Acte Authentique,

Le **Bénéficiaire** n'est pas en état de cessation des paiements et n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la sauvegarde des entreprises ou toute quelconque mesure susceptible de restreindre sa capacité à conclure ou exécuter les conventions objet des présentes.

## 6 - EXPOSE

En tant que de besoin, **Promettant** et **Bénéficiaire** déclarent que le présent exposé fait partie intégrante de l'Acte, en conséquence, toutes les dispositions qu'il contient leur sont opposables.

### **6.1. PROPRIETE DU PROMETTANT – DESAFFECTATION / DECLASSEMENT**

Le **Promettant** est propriétaire à **VILLENEUVE-LA-GARENNE (92)**, d'un terrain nu cadastré section M numéro 124, ayant fait l'objet d'une délibération n°20/309 du 16 décembre 2021 constatant la désaffectation et portant déclassement de ladite parcelle dont copie demeure annexée.

Le représentant de la Commune déclare et garantit que le **Bien** n'a pas fait l'objet depuis d'un quelconque usage au profit du public ou d'un service public et qu'en suivant le **Bien** demeure dans le domaine privé de la Commune.

### **6.2. PROJET DE CONSTRUCTION**

La Société **FAIR' PROMOTION** s'est montrée intéressée par l'acquisition de cette parcelle ainsi que d'une (1) parcelle contiguë cadastrée section M numéro 120 (ci-après les « **Biens contigus** »), pour y édifier, après obtention des autorisations administratives, un projet de construction développant 3.500m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) minimum à destination de logements mixtes et de commerces. Le projet représente environ 53 logements en accession libre à la propriété et environ 40 places de stationnement sur deux (2) niveaux de sous-sol maximum (ci-après le « **Projet de Construction** »).

#### **Annexe n° 4. Plan parcellaires projet**

Toutefois, le Projet de construction de la société **FAIR' PROMOTION** ne pourra se réaliser qu'après la réalisation des Conditions suspensives et essentielles et déterminantes ci-après convenues entre les **Parties**.

### **6.3. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE**

Le représentant de la société **FAIR' PROMOTION** rappelle que, pour pouvoir réaliser le Projet de construction envisagé, il lui est indispensable d'acquérir, outre le Terrain, les **Biens contigus**, savoir la parcelle cadastrée section M numéro 120.

Ce remembrement foncier (ci-après le « **Remembrement** »), figure au plan de situation ci-annexé, et constitue pour le **Bénéficiaire** une condition essentielle et déterminante de l'acceptation de la Promesse, sans laquelle il n'aurait pas contracté aux Présentes et figure en complément à ce titre en condition suspensive des Présentes.

Le **Promettant** reconnaît dès lors, que l'acquisition des terrains sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) – 92390 - cadastrés section OM numéros 120 et 124 une même opération économique et que les actes authentiques de ventes desdites parcelles devront impérativement être signés concomitamment.

La non-réalisation de cette condition essentielle et déterminante, au jour de la date prévisionnelle de signature de l'Acte de vente, entraînera dès lors l'anéantissement des Présentes, si bon semble au **Bénéficiaire**, par caducité de plein droit sans indemnité de part et d'autre, chacune des **Parties** reprenant alors son entière liberté.

Connaissance prise de cette information, le **Promettant** a accepté la proposition qui lui a été faite par le **Bénéficiaire**.

**CELA EXPOSE, les Parties sont convenues de ce qui suit :**

## **7 - QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

### **7.1. PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le **Promettant** confère au **Bénéficiaire**, qui accepte la Promesse en tant que promesse, la faculté d'acquérir, dans le délai et les conditions fixés à la Promesse ci-après indiqués, les **Biens** ci-après désignés.

Le **Bénéficiaire** accepte la Promesse en tant que promesse unilatérale de vente, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Cette Promesse est notamment consentie et acceptée sous les Conditions Suspensives énoncées à l'Article 21.

Il est expressément convenu que toutes les Conditions Suspensives étant réalisées, et faute par le **Bénéficiaire** d'avoir signé l'Acte de vente dans les formes et délai ci-après fixés à l'Article 14 il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la Promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque, le **Promettant** recouvrant alors par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **Bénéficiaire**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

### **7.2. CARACTERE DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Il est entendu entre les **Parties** qu'en raison de l'acceptation par le **Bénéficiaire** de la promesse faite par le **Promettant**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1193 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **Promettant** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **Bénéficiaire** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option ou confirme son accord pour signer l'acte authentique de vente dans les conditions définies aux présentes. Le **Promettant** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **Bien**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **Bénéficiaire**, ni détérioration au **Bien**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **Promettant** pendant le temps laissé au **Bénéficiaire** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **Promettant** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.  
En cas de refus par le **Promettant** de réaliser la vente par acte authentique, le **Bénéficiaire** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, et le **Promettant** ne pourra en aucun cas s'y soustraire moyennant le versement de dommages et intérêts.

## **8 - APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le **Bien** soit à usage d'habitation et le **Bénéficiaire** non-professionnel de l'immobilier, par suite le **Bénéficiaire** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

## **9 - DESIGNATION- BORNAGE**

### **9.1. DESIGNATION DES BIENS**

#### **A VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-De-Seine) - 92390 – 97 avenue de Verdun**

Un TERRAIN NU.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	124	Avenue de Verdun	1a 42ca

Tel que le **Bien** figure au plan cadastral demeurant annexée aux Présentes.

### **Annexe n° 5. Plan cadastral du Bien**

Tel que ledit **Bien** se poursuivra et se comportera, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

#### **9.1. Bornage**

En application des dispositions des articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

*« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage.*

*Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.*

*Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »*

Le **Bénéficiaire** ayant l'intention de construire sur les **Biens**, un immeuble avec pour destination principale l'usage d'habitation, le **Promettant** précise qu'aucun bornage n'a été effectué.

Toutefois, ce terrain d'assiette opérationnel ne constituant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou n'est pas issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, son descriptif ne résulte donc pas d'un bornage.

Le **Bénéficiaire** fera établir, s'il le souhaite et à ses frais pour le jour de la vente, le plan de bornage.

#### **10 - AFFECTATION**

Les **Biens** sont actuellement sans usage.

## **11 - EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître +++, Notaire à +++, le +++, régulièrement publié au service de la publicité foncière de +++.

## **12 - PROPRIETE – JOUISSANCE**

### **- Le transfert de propriété :**

En cas de réalisation de la vente qui lui est promise aux Présentes, le **Bénéficiaire** sera propriétaire de la pleine propriété des **Biens** qui lui seront cédés à dater du jour de la signature de l'Acte authentique de vente ou du jugement valant vente, la Promesse n'étant pas translatrice du droit de propriété.

### **- L'entrée en jouissance :**

L'entrée en jouissance au profit du **Bénéficiaire** interviendra le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente des **Biens**, par la prise de possession réelle et effective.

L'entrée en jouissance interviendra par la prise de possession réelle de chacun des articles ; celui-ci devant être alors libre :

- de toute location, occupation ou convention d'occupation précaire
- de tout droit et obligation locative,
- de toute réquisition ou préavis de réquisition quelconque,
- de toute cuve ou massif enterrée,
- de tout réseau en fonctionnement.

et totalement débarrassé de tout mobilier, meuble, matériel, matériaux, véhicule et en général de tout objet n'ayant pas le caractère d'immeuble par destination, ainsi que le **Promettant** s'y engage à titre d'obligation de résultat.

Le respect de cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du **Bénéficiaire**.

## **13 - PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **TROIS CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (337.500,00 Euros)**, payable comptant le jour de la signature de l'Acte de vente.

## **14 - DELAI - REALISATION - CARENCE**

### **14.1 Délai**

En cas de réalisation des Conditions Suspensives dans le délai convenu ci-après entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les Parties s'obligent mutuellement à signer l'Acte de Vente constatant la réalisation des présentes, le **QUINZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-SEPT (15 décembre 2027)** à seize (16) heures au plus tard.

Toutefois si, à cette date, éventuellement prorogée comme exposé ci-dessous, les divers documents nécessaires à la régularisation de chacun des Actes de Vente (tels que notamment, sans que cette liste soit limitative ou exhaustive : renseignement hypothécaire de moins de deux (2) mois, toutes pièces justificatives d'un droit de propriété complet, renonciation de la mairie à son droit de préemption ou preuve de la purge du délai de deux (2) mois ouvert à celle-ci en cas de non réponse de sa part, toutes pièces d'état civil ou justificatives de la capacité des parties n'étaient pas encore portées à la connaissance du Notaire Soussigné, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder soixante (60) jours.

En outre, si à la date ci-dessus visée :

**i)** le Permis de Construire ou une seule au moins des autorisations administratives de construire ou de démolir n'aurait pas été délivrée ou si étant délivrée les délais de recours des tiers, de déféré préfectoral et de retrait administratif n'étaient pas expirés à la date ci-dessus pour la réalisation de la Vente, la Promesse de Vente sera prorogée de plein droit d'un délai de six (6) mois.

**ii)** En cas de recours quelconque, gracieux, contentieux, de déféré préfectoral ou d'opposition contre le Permis de construire ou une seule au moins des autorisations administratives de construire ou de démolir, ou si l'une de ces autorisations d'urbanisme faisait l'objet d'un retrait, la Promesse sera automatiquement prorogée de plein droit d'un délai de SIX (6) mois consécutifs,

**iii)** un diagnostic archéologique était prescrit, la Promesse sera prorogée automatiquement de six (6) mois consécutifs.

**iv)** une étude d'impact était prescrit ou une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, la Promesse sera prorogée automatiquement de six (6) mois consécutifs.

#### **14.2. Réalisation**

La réalisation de la **Promesse** aura lieu :

- soit par la signature de la Vente accompagnée du paiement du Prix et du versement des Frais par virement bancaire, dans le délai ci-dessus ;
- soit par la levée d'option faite par le **Bénéficiaire** dans le même délai suivie de la signature de l'Acte de Vente au plus tard dans les trente (30) jours ouvrés suivants celle-ci.

Pour être valable, cette levée d'option devra être adressée par le **Bénéficiaire au Promettant** par lettre recommandée avec accusé de réception à son domicile ci-après élu, et être accompagnée de la justification du versement entre les mains du Notaire soussigné du Prix et des Frais.

L'acte authentique constatant la réalisation de la Vente sera reçu par l'un des Notaires de l'Etude **FRICOTEAUX Notaires**.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du **Prix** et des **Frais**, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la **Vente**.

### **14.3. CARENCE**

#### **14.3.1. Mise en demeure du Promettant**

De convention expresse entre les **Parties**, la seule manifestation par le **Bénéficiaire** de sa volonté d'acquiescer n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **Promettant** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **Promettant** sur les **Biens** ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du Prix selon les modalités ci-dessus convenues, ou d'un jugement valant vente.

Si, à la date prévue, la vente n'était pas réalisée du fait du **Promettant**, le **Bénéficiaire**, après avoir versé au notaire soussigné l'intégralité du prix et des frais (ou la justification de la disponibilité de ces fonds auprès d'un établissement bancaire de premier rang à première demande du Notaire soussigné), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même Notaire au jour et heure qui lui conviendront le délai de comparution ne pouvant être inférieur à cinq (5) Jours Ouvrés, ni excéder quinze Jours Ouvrés de la date de sommation.

Faute par le **Promettant** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au bureau des hypothèques compétent. La carence du **Promettant** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du Promettant sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement valant vente.

En cas de carence du **Promettant** ou de refus de celui-ci de signer l'Acte de vente, le **Bénéficiaire** pourra soit poursuivre l'exécution de la vente forcée par voie judiciaire afin d'obtenir un jugement valant vente, soit faire constater que la Vente n'est pas réalisée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **Promettant** dans le procès-verbal et déclarer sa volonté de considérer la Vente comme résolue de plein droit aux frais et torts du **Promettant**. Le **Bénéficiaire** reprendra alors purement et simplement sa liberté, sans préjudice du droit du **Bénéficiaire** de réclamer en justice des dommages et intérêts.

Dans cette hypothèse, l'indemnité d'immobilisation sera restituée au **Bénéficiaire** dans les cinq (5) Jours Ouvrés suivant la signification par voie d'huissier au **Promettant** du procès-verbal de défaut visé ci-dessus.

En cas de carence du **Promettant** pour signer l'Acte de Vente dans le délai de la Promesse, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **Bénéficiaire** de l'expiration de la durée de la promesse et de l'expiration du délai pour signer l'acte authentique de vente ci-dessus fixée, et ce alors même que les Conditions Suspensives auraient été réalisées, ou que le **Bénéficiaire** aurait renoncé au bénéfice de celles non réalisées.

#### **14.3.2 Non réalisation du fait du bénéficiaire**

Au cas où la Vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement du Prix et des Frais ou que le **Bénéficiaire** ou ses ayants droit n'aient pas manifesté leur intention de réaliser la Vente par la levée de l'option dans les conditions stipulées à l'Acte, toutes les conditions suspensives étant réalisées et la condition essentielle et déterminante étant réalisable par ailleurs, et un mois (1) après convocation par lettre recommandée effectuée par le **Promettant** invitant le **Bénéficiaire** à régulariser l'acte de vente, le **Bénéficiaire** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse, le **Promettant** disposera alors librement du **Bien** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **Bénéficiaire**

La Promesse sera alors éteinte de plein droit, sans aucune formalité, sauf s'il y a lieu, les effets de l'indemnité d'immobilisation stipulée sous l'Article 15.

Le **Promettant** retrouvera alors la libre disposition des **Biens** sans avoir à en rendre compte au **Bénéficiaire** et sera dès lors libéré de tout engagement.

### **15- INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION**

#### **15.1. Montant**

En considération de la Promesse et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter pour le **Promettant** de la non signature de l'Acte de Vente par le seul fait du **Bénéficiaire**, toutes les Conditions Suspensives ayant été réalisées et les conditions essentielles et déterminantes réalisables, et notamment pour réparer le préjudice résultant de l'immobilisation des **Biens**, Les **Parties** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (18.750,00 Euros)**.

Cette somme sera due par le **Bénéficiaire** s'il renonce à la vente toutes les conditions suspensives et la condition essentielle et déterminante étant par ailleurs réalisées.

#### **15.2. Garantie de l'Indemnité d'Immobilisation**

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **Promettant** par le **Bénéficiaire** au cas de non-réalisation est garanti par la remise ce jour entre les mains du **Promettant** d'une somme de **DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (18.750,00 Euros)**, via la comptabilité du Notaire soussigné.

### **15.3. Sort de l'Indemnité d'Immobilisation**

Le sort de cette indemnité sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a) L'indemnité d'immobilisation s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la Vente.
- b) L'indemnité d'immobilisation sera restituée purement et simplement au **Bénéficiaire**, dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions essentielles et déterminantes ou suspensives énoncées aux Présentes et auxquelles le **Bénéficiaire** n'aurait pas renoncé.
- c) Elle restera acquise de plein droit au **Promettant**, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible du fait de l'immobilisation du **Bien**, faute par le **Bénéficiaire** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions essentielles et déterminantes ou suspensives énoncées aux Présentes ayant été réalisées.

## **16 - DECLARATIONS DU PROMETTANT**

Le **Promettant** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **Bénéficiaire** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les Présentes.

En outre, le **Promettant** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **Bénéficiaire**, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

### **16.1. Sur l'occupation des lieux**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** est actuellement libre de toute occupation quelconque.

D'une manière générale, le **Promettant** fera son affaire personnelle et à ses frais du départ de tous occupants éventuels de manière à ce que le **Bénéficiaire** ne soit jamais inquiété, recherché ou poursuivi à cet égard au jour du transfert de jouissance.

### **16.2. Sur les servitudes conventionnelles**

Le **Promettant** déclare :

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **Bien**.

Qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles-ci-dessous rapportées, de la loi, de la situation naturelle des lieux et des prescriptions d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres.

Qu'il n'existe pas dans les Biens de réseaux actifs en tréfonds ou aérien desservant d'autres parcelles que celles destinées à être cédées au **Bénéficiaire**.

### **16.3. Sur la situation administrative**

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition.

### **16.4. Sur la situation hypothécaire**

Le **Promettant** déclare que le **Bien** sus-désigné est libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale et de tout privilège.

Le **Promettant** déclare que le **Bien** n'est pas grevé d'une inscription hypothécaire.

Le **Promettant** s'interdit de grever le **Bien** de toutes charges ou droits réels pendant la durée de validité de la Promesse.

Le **Promettant** déclare et garantit en outre que le **Bien** n'est pas grevé, tant de son chef, que de celui des précédents propriétaires, d'autres d'inscriptions hypothécaires, de commandement de saisie ou d'une façon plus générale, de toute mention de nature à faire obstacle ou à empêcher la réalisation de la vente. De plus, si lors de la publication de l'Acte de Vente, l'état hypothécaire délivré en suite de cette formalité révélait l'existence d'inscription hypothécaire, transcription, publication ou mention grevant le **Bien** du chef du **Promettant** ou même des précédents propriétaires, le **Promettant** devra en rapporter mainlevée à ses frais dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite par le **Bénéficiaire** au domicile élu, et indemniser ce dernier s'il y a lieu, de tous frais extraordinaires de purge, de manière que le **Bien** soit libre de toute inscription hypothécaire ou mention de saisie.

Le **Promettant** accepte d'ores et déjà que soit gagée sur le Prix, en cas de réalisation des présentes, toute somme nécessaire à l'apurement de la situation hypothécaire et des frais de mainlevée.

### **16.5. Sur les litiges et procédures**

Le **Promettant** déclare qu'il n'y a pas de litige ni de procédure amiable ou judiciaire, en demande ou en défense, à laquelle serait intéressé directement ou indirectement l'**Immeuble**.

### **16.6. Sur les concessions d'affichage - Enseigne**

Le **Promettant** déclare qu'il n'a conféré sur les **Biens** aucune concession d'affichage ou d'enseigne.

#### **16.7. Sur les relais téléphoniques**

Le **Promettant** déclare qu'il n'a consenti sur les **Biens** aucune autorisation, ni aucun contrat de relais téléphonique auprès de tout opérateur.

#### **16.8. Sur les contrats de maintenance, d'entretien et d'exploitation**

Le **Promettant** déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat particulier relatif à la maintenance, l'entretien et l'exploitation des **Biens**.

#### **16.9. Sur les contrats de travail**

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché aux **Biens** de nature à obliger le **Bénéficiaire** à sa poursuite, à l'exception de deux gardiens logés sur site lesquels seront relogés par la Commune avant signature de l'Acte de vente.

### **17 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Les conditions générales de la Vente seront les suivantes :

#### **17.1. GARANTIE D'ÉVICTION**

Le **Bénéficiaire** 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.

A ce sujet, le **Promettant** déclare :

- qu'à l'exception du droit de préemption urbain, il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du **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 ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **Bénéficiaire** un droit quelconque sur les **Biens** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente ;

#### **17.2. Etat des biens**

Le **Bénéficiaire** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des Présentes, subrogé dans tous les droits du **Promettant** relativement aux **Biens**.

Le **Promettant** déclare :

- que les **Biens** ne font l'objet d'aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que les **Biens** ne sont pas en état d'insalubrité et ne font l'objet d'aucun arrêté de péril ou injonctions de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination des **Biens** en contravention des dispositions légales,
- que la consistance des **Biens** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **Bénéficiaire** un droit quelconque sur les **Biens** pouvant empêcher la vente.

Le **Bénéficiaire**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **Promettant**, prendra les **Biens** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

### 17.3. Contenance de l'assiette foncière de l'Immeuble

Le **Promettant** ne donnera au **Bénéficiaire** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière de l'**Immeuble** ; toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du **Bénéficiaire**.

### 17.4. Servitudes

Le **Bénéficiaire** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les **Biens**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le **Promettant** à l'exception des servitudes créées par ce dernier ou connues de lui et non indiquées aux présentes.

### 17.5. Impôts et taxes

A compter de la date d'entrée en jouissance, le **Bénéficiaire** supportera tous les impôts, contributions et charges de toute nature afférent à l'**Immeuble**.

Il remboursera au **Promettant**, le jour de la signature de l'Acte de Vente, prorata temporis, le montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la période à courir de la date de l'Acte de Vente jusqu'à la fin de l'année civile alors en cours, et ce sur production du dernier avis d'imposition.

## 17.6. Contrats d'abonnements

A compter du transfert de jouissance, le **Bénéficiaire** fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement aux réseaux desservant les **Biens**, Le **Promettant** s'obligeant à résilier l'ensemble des contrats d'abonnements en cours sur les **Biens** préalablement à la signature de l'Acte authentique de vente.

## 17.7. Assurance - Incendie

Le **Promettant** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de jouissance, de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement les **Biens** souscrites directement par ses soins.

## 17.8. Frais

Les frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge du **Bénéficiaire** qui s'y oblige.

## **18 - INFORMATION DU BENEFICIAIRE LIEE A L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### 18.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

#### 18.1.1. Règlementation générale

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, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 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.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*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. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

### **18.1.2. Etat des Risques et Pollutions (ERP) et Etat des Nuisances Sonores Aériennes (ENSA)**

Un Etat des Risques et Pollution et un Etat des Nuisances Sonores Aériennes en date du +++ soit établi depuis moins de six (6) mois est demeuré ci-annexé.

Annexe n° 8 : **ERP - ENSA**

Le jour de la signature de l'Acte de Vente, le **Promettant** s'oblige a communiqué au **Bénéficiaire** un nouvel ERP datant de moins de six (6) mois.

### **18.1.3. Concernant les sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'environnement)**

Le **Promettant** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les **Biens** n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### **18.1.4 Mines ou carrières**

Article L154-2 du Code minier

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. »*

Le **Promettant** déclare qu'aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le Tréfonds des **Biens**.

## **18.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Il résulte de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, ce qui suit :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou 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. »*

Par ailleurs, le Notaire associé soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le Vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du Vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.*

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

Le projet de décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, est au jour de la conclusion des Présentes en cours d'élaboration. Dans cette attente, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL et BASIAS, visées ci-après.

En outre, le Notaire associé 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 sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie ISDI (déchets inertes), ISDND (déchets non dangereux), ISDD (déchets dangereux) selon leur degré de pollution.

Pour satisfaire à ces dispositions, Le **Promettant** déclare et garantit que :

- L'**Immeuble** n'a pas été le siège d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, ni le siège d'une manipulation ou d'un stockage de substances chimiques ou radioactives.

- Il n'a pas été déposé, enfoui, ni utilisé sur cet **Immeuble** de déchets ou substances pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

- L'**Immeuble** ne se situe pas dans un périmètre de protection d'un espace sensible qui soumettrait le **Bénéficiaire** à une réglementation particulière destinée à préserver ledit périmètre, soit en raison de l'esthétique paysager, soit en raison de la qualité du sol, de l'eau, de l'air, de la faune ou de la flore ;

- L'**Immeuble** n'est pas frappé de pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée, autorisée, enregistrée ou simplement déclarée, soumise aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, inscrite ou non sur la nomenclature des installations classées ;

- L'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'une servitude d'utilité publique en raison de la proximité d'une installation classée, enregistrée, autorisée ou simplement déclarée.

A l'appui de ses déclarations, il a été procédé aux investigations suivantes :

- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) n'a révélé l'existence d'aucun site à l'adresse du **Bien**.

- un courriel de la Préfecture des Hauts-de-Seine du +++ confirme l'absence d'ICPE dans les **Biens**.

- le **Promettant** déclare et garantit en outre que l'**Immeuble** n'a pas supporté et ne supporte pas actuellement d'exploitation soumise à enregistrement ou autorisation dans le cadre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'il résulte notamment de la consultation de la base de données BASIAS (Base de données sur les anciens sites industriels et activités de services), et de la consultation de la base de données des ICPE, lesquelles n'ont pas révélé l'existence d'un site répertorié à l'adresse du **Bien**.

- Un Etat des Risques et Pollution des Sols (ERPS) en date du +++ ne révèle pas de site BASIAS dans les Biens.

Copies de ces consultations et courrier de la Préfecture dont le **Bénéficiaire** déclare avoir pris connaissance préalablement aux présentes, demeurent annexées.

#### Annexe 9 : **Basias, Basol, ICPE, Géorisques et courrier Préfecture**

### 18.3. Obligation générale d'élimination des déchets

Le Notaire associé 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 par le Notaire associé soussigné à l'attention du **Bénéficiaire**, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence 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 associé 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.

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

Par suite le **Promettant** déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement et qu'il n'a été générée aucune pollution sur les **Biens** de son fait ;
- 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, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de 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 de l'Immeuble.
- qu'il n'existe pas de cuve, notamment de cuve à fuel dans les **Biens**.

#### **18.4. Pcb -Pct**

Il résulte de l'article R543-25 du Code de l'environnement, ce qui suit : « *En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm<sup>3</sup> de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privé, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse.* »

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe pas de transformateurs sur les **Biens** et notamment d'appareils contenant du PCB.

#### **18.5. Vestiges archéologiques - Avertissement**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »*

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

*« Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux vestiges archéologiques immobiliers.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le vestige une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit vestige. A défaut d'accord amiable, l'action en indemnité est portée devant le juge judiciaire.*

*Lorsque le vestige est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du vestige. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte et dans des limites et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002,

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vestiges archéologiques dans les **Biens**.

## **19 - DISPOSITIONS RELATIVES AU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

### **19.1. Rappel des textes**

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique (ci-après le Dossier de Diagnostic Technique) qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

#### **19.1.1. Contenu du dossier de diagnostic technique**

Les constats, états et diagnostics (ci-après les Rapports) constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des biens immobiliers, de leur situation et de leur date de construction sont les 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 Code de la santé publique.
- 3- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- 4- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- 5- L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2<sup>ème</sup> alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.
- 6- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- 7- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- 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.

Les Biens n'étant pas bâtis, seul le point 3 trouve à s'appliquer aux Présentes.

#### **19.4. REGLEMENTATION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES TERMITES**

##### Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999 de son décret d'application n° 2000-613 du 3 Juillet 2000 et de l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation inséré par Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, desquelles il résulte que lorsque les biens sont situés dans une zone délimitée en application de l'article L.133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6.

##### Déclarations

Le **Promettant** déclare :

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**Immeuble** est situé dans une zone contaminée par les termites ; en conséquence, un diagnostic a été établi par les soins du Promettant demeurant annexé aux Présentes.

## **19.8 REGLEMENTATION RELATIVE AU CONTROLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1331-11-1 du code de la santé publique duquel il résulte que lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II dudit article L. 1331-1-1 et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation. Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

### Déclarations

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et ne dispose pas d'un dispositif d'assainissement individuel ; en conséquence, les dispositions susvisées n'ont pas lieu de s'appliquer.

Compte tenu du projet du **Bénéficiaire**, ci-avant plus amplement relaté, le **Bénéficiaire** dispense le **Promettant** de la production d'un rapport, le **Bénéficiaire** déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **Promettant**.

## **20- ORIGINE DE PROPRIETE**

Les **Biens** appartiennent à la Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE** pour les avoirs acquis de [..].

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'Acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître [..], notaire à [..], le [..].  
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de [..], le [..], volume [..], numéro [..].

## **21- CONDITIONS SUSPENSIVES**

Pour permettre la réalisation par le **Bénéficiaire** de son Projet de construction ci-dessus, la Promesse est soumise aux Conditions suspensives ci-après stipulées.

### **21.1. Condition suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer**

#### **21.1.1. Droit de préemption**

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **Biens**, et plus généralement sur l'assiette foncière globale du projet. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **Promettant** s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge après dépôt de la demande de permis de construire.

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

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le **Promettant** délié de toute obligation à l'égard du **Bénéficiaire** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit (8) jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie versé.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **Promettant** qui mandate à cet effet le Notaire soussigné qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée, étant précisé que cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

La réalisation de la condition résultera, en ce qui concerne le droit de préemption urbain :

- soit du silence gardé par le titulaire du droit de préemption pendant plus de deux (2) mois à compter de la date de réception par lui de la déclaration d'aliéner ;
- soit de la renonciation expresse du titulaire du droit de préemption à l'exercice de son droit.

#### **21.1.2. Caractère définitif des délibérations autorisant la vente**

Justification du caractère définitif de la délibération du Conseil Municipal du +++ 2026 autorisant l'aliénation des **Biens**, par l'absence de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux, ou de déféré préfectoral ou encore de retrait administratif.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée par l'obtention d'une attestation de non-retrait et non-recours et non-exercice de déféré préfectoral délivrée par la ville de VILLENEUVE LA GARENNE après l'expiration des délais de recours et de retrait.

Le représentant du Promettant déclare qu'à la date de ce jour il n'a été destinataire d'aucune notification de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux formé à l'encontre de la délibération susvisée.

### **21.1. Conditions suspensives stipulées au seul profit du Bénéficiaire auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer**

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **Bénéficiaire** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

#### **21.2.1. Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété incommutable régulière remontant à un titre translatif de plus de trente (30) ans et qu'il soit transmis l'ensemble des titres de propriété et leurs annexes justifiant cette origine.

#### **21.2.2. Urbanisme**

Que les pièces d'urbanisme à recevoir de la commune, de l'Etablissement Public Territorial ou tout autre organisme ayant autorité ne révèlent :

- . aucun projet, cahier des charges ni aucune servitude conventionnelle, légale, judiciaire, ou découlant de la situation naturelle des lieux, de nature publique ou privée, publiée ou non à la conservation des hypothèques, susceptible de porter atteinte au droit de propriété du **Bénéficiaire**, de diminuer la valeur du **Bien**, d'empêcher la réalisation de l'opération telle que projetée par le **Bénéficiaire**;
- . aucune servitude ou sujétions liée à la présence sur le site ou aux alentours, de canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure ou de ligne haute tension enterrée ou non ou de tout autres ouvrage du même type ;

#### **21.2.3. Situation hypothécaire**

Production d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble, levés sur une période trentenaire, ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant supérieur au Prix, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété de **l'Immeuble** (ci-après les « Documents Hypothécaires »).

Cette Condition Suspensive sera néanmoins réputée réalisée si le **Promettant** produit en même temps que les Documents Hypothécaires, les justifications écrites de tous les créanciers que les inscriptions ou publications révélées sont devenues sans objet, et/ ou de leur accord de donner mainlevée avec ou sans paiement.

#### **21.2.4. Evaluation environnementale**

Dans l'hypothèse où le Programme de Construction nécessite pour l'Acquéreur de faire réaliser une étude d'impact devant faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement.

La Condition Suspensive sera réalisée dès lors que l'autorité administrative compétente aura autorisé le projet et sans formuler de prescriptions s'imposant à l'Acquéreur :

- qui seraient de nature à remettre en cause tout ou partie du Projet de Construction ;
- ou qui le contraindrait à réaliser des ouvrages et/ou à installer des équipements autres que ceux qu'il aura prévu dans son projet et/ou qui rendrait sa réalisation plus onéreuse ;
- ou qui rendrait la réalisation du Programme de construction plus onéreuse.

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

*"R431-16*

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

*a) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement, ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact ;*

*(...)*

*Article R.423-20*

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

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

*Article R.423-32*

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

### **21.2.5. Absence de prescriptions particulières au titre de la loi sur l'eau**

Qu'il ne soit pas imposé au **Bénéficiaire** de prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'eau (art L 211-1 à L 217-1 du Code de l'environnement) entraînant un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des détails de réalisation des différents programmes de construction projetés.

### 21.2.6. Obtention d'un ou plusieurs arrêté(s) de permis de construire valant, le cas échéant, autorisation de démolir

Obtention par le **Bénéficiaire** d'un ou plusieurs permis de construire exprès et exécutoire, valant ou non division, valant autorisation de démolir les bâtiments existants, conforme(s) aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée et permettant l'édification sur l'assiette foncière du Projet de construction.

Sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires au dépôt de la demande de permis de construire, le **Bénéficiaire** s'oblige à faire déposer par un architecte de son choix, sa demande de permis de construire auprès de l'autorité compétente au plus tard dans les trois (3) mois suivant la signature de la promesse portant sur les Biens contigus.

La Société **FAIR' PROMOTION** souhaite obtenir les autorisations administratives permettant la réalisation du Projet de construction détaillé en EXPOSE des présentes.

Cette date de dépôt pourra être augmenté du délai d'instruction de la demande par les services compétents et/ou la délivrance d'avis favorables imposés ou enquête environnementale (tels ceux de l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de l'Archéologie du Ministère de la Culture, loi sur l'eau, étude au cas par cas, étude d'impact).

La condition sera réputée défaillie en cas de refus de permis de construire, sursis à statuer, ou silence de l'administration.

Etant précisé que la présente condition sera applicable dans les mêmes termes à tout dossier de demande de permis de démolir qui s'avèrerait éventuellement nécessaire préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire.

A défaut de dépôt de la demande dans ce délai, les présentes seront automatiquement caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le **Promettant** sera délié de tout engagement, sauf à ce que le **Bénéficiaire** fasse connaître sa volonté expresse et non équivoque de renoncer au bénéfice de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, stipulée à son seul profit.

### 21.2.7. Justification du caractère définitif du permis de construire

Justification du caractère définitif dudit permis de construire par absence de sursis à statuer, de recours, tant gracieux que hiérarchique ou contentieux, de retrait et de déféré préfectoral ou de lettre d'observation du préfet dans les délais réglementaires.

Le **Bénéficiaire** s'engage à afficher réglementairement sur le Terrain l'arrêté de permis de construire obtenu et en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice dans les quinze (15) jours de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention de ce permis.

Le caractère définitif dudit arrêté de permis de construire ainsi obtenu sera justifié par la délivrance, après l'expiration du délai de quatre-vingt-quinze (95) jours à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage susvisées, d'une attestation délivrée par Monsieur Le Maire certifiant :

- qu'il n'a reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux émanant des tiers qui aurait été effectué dans le délai de deux (2)

mois de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain.

- qu'il n'a pas retiré dans le délai légal le permis dont s'agit et qu'il n'a reçu aucun recours gracieux, hiérarchique ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé au représentant de l'État.

Dans l'hypothèse où un recours gracieux, hiérarchique, contentieux, déferé préfectoral ou un retrait administratif était introduit contre l'une de ces autorisations d'urbanisme, la durée de validité des Présentes seraient automatiquement prorogées d'un (1) mois afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, et si bon semble au **Bénéficiaire**, un désistement ou la renonciation de la part de leurs auteurs.

Aux termes de ce mois et à défaut de désistement ou renonciation, les **Parties** se concerteront pour envisager la suite à donner à la Promesse.

A défaut d'accord entre les Parties dans le mois suivant, la Promesse sera frappée de caducité, sans indemnité de part ni d'autre.

Dans le cas de l'existence de recours à l'encontre du permis délivré, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise, que par l'obtention d'un jugement définitif constatant leur désistement ou la renonciation de la part de leur

#### 21.2.8. Géotechnique

Obtention, aux frais du **Bénéficiaire**, d'une ou plusieurs études géotechniques diligentées par le **Bénéficiaire** auprès d'une société notoirement spécialisée dans ce domaine confirmant que l'assiette foncière globale du Projet de construction a une portance minimale n'ayant pas pour conséquence la nécessité de réaliser des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.) ni d'ouvrages de protection contre les eaux (cuvelage), ni d'éléments divers (eau, roche, etc) nécessitant un taux de travail insatisfaisant ou nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Ces études seront réalisées à la diligence et aux frais du **Bénéficiaire**, qui s'y oblige, au plus tard dans les trois (3) mois suivant la signature de la promesse portant sur les Biens contigus.

Le **Bénéficiaire** sollicitera toute société de son choix pour établir ladite étude.

Dans l'hypothèse où ladite étude géotechnique conclue à une incompatibilité du Terrain d'assiette du remembrement foncier avec le projet envisagé, ou met en évidence des surcoûts, les **Parties** conviendront de se réunir dans un délai de trois (3) mois après l'établissement de cette étude pour décider de la suite à donner à la Promesse, notamment quant à la prise en charge desdits surcoûts.

A défaut d'accord dans les trois (3) mois de cette réunion, le **Bénéficiaire** aura la faculté dans le mois suivant de demander la caducité de la présente Promesse sans indemnité de part et d'autre par lettre recommandée avec avis de réception adressée au **Promettant**.

### 21.2.9. Pollution

Obtention, aux frais du **Bénéficiaire**, d'un rapport de sondages et d'analyses du sol et du sous-sol portant sur la totalité de l'assiette foncière du Projet Immobilier, et le cas échéant de la nappe phréatique, qui tient compte de la pollution historique du site (ancienne station-service et actuelle station de lavage) et des sujétions éventuelles nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées avec la destination du projet du **Bénéficiaire** concernant les **Biens**.

Ces études seront réalisées à la diligence et aux frais du **Bénéficiaire**, qui s'y oblige, au plus tard dans les trois (3) mois suivant la signature de la promesse portant sur les Biens contigus

Le **Bénéficiaire** sollicitera toute société de son choix pour établir ledit diagnostic de sol environnemental.

Dans l'hypothèse où le diagnostic du sol et du sous-sol en matière environnementale conclut à une incompatibilité du Terrain d'assiette du remembrement foncier avec le projet envisagé, ou met en évidence des surcoûts, les Parties conviennent de se réunir dans un délai de trois (3) mois après l'établissement de ce diagnostic pour décider de la suite à donner à la Promesse, notamment quant à la prise en charge desdits surcoûts.

A défaut d'accord dans les trois (3) mois de cette réunion, le **Bénéficiaire** aura la faculté dans le mois suivant de demander la caducité de la présente Promesse sans indemnité de part et d'autre par lettre recommandée avec avis de réception adressée au **Promettant**.

### 21.2.12. Archéologie préventive

Les Présentées sont soumises à la condition suspensive que le Préfet de Région n'impose aucune prescription de fouille archéologique sur le Bien en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et de son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 modifié et imposant :

- la conservation de tout ou partie du terrain d'assiette du Projet de construction,
- et/ou la réalisation de fouilles
- et/ou encore la modification du Projet de construction, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

Toutefois, si à la date de réalisation des présentes, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé de six (6) mois.

#### **21.2.13. Absence de servitudes - Examen des titres de propriété**

Que les **Biens** et généralement l'assiette foncière globale du projet ne soient grevés d'aucun cahier des charges de lotissement ou autres, ou encore d'aucune servitude susceptible soit d'en déprécier la valeur, soit d'empêcher ou de nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **Bénéficiaire**, notamment en le rendant plus onéreux ou réduisant la constructibilité.

Le **Promettant** devra produire un état hypothécaire antérieur à 1956 ainsi que les titres mentionnés dans cet état.

#### **21.2.14. Taxes liées à l'opération de construction du Bénéficiaire.**

La Promesse de vente est soumise à la condition suspensive :

- qu'il ne soit pas imposé par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE ou tout autre organisme, de taxes ou participations (notamment Projet Urbain Partenarial), autres que la Taxe d'Aménagement, redevances archéologiques et taxes de raccordement aux réseaux.
- qu'il ne soit pas imposé par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE ou par tout autre organisme, une augmentation de la part communale de la Taxe d'Aménagement, laquelle ne devra pas dépasser 20%, hormis le cas échéant celles pouvant résulter de la seule application des indices habituels auxquels elles peuvent être soumises.

#### **21.2.15. Absence de modification substantielle du Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques applicable aux Biens**

Que le Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques actuellement applicable aux Biens ne subissent pas de modifications susceptibles de déprécier la valeur des Biens ou à empêcher ou nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **Bénéficiaire** et ce notamment en rendant la réalisation du programme plus onéreuse ou en réduisant sa constructibilité.

#### **21.2.16. Signature de promesses de vente portant sur les parcelles**

### **voisines, objet du remembrement et réalisation de leurs conditions essentielles et déterminantes, et suspensives**

Le **Bénéficiaire** a informé le **Promettant** les dispositions de l'Article "CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE"

Le **Bénéficiaire** déclare s'être d'ores et déjà accordé avec le propriétaire des **Biens Contigus** quant à la signature de promesses de vente.

Dans l'hypothèse où la signature de la promesses portant sut les **Biens contigus** permettant le remembrement foncier évoqué en l'Exposé des Présentés n'était pas régularisée le **31 juillet 2026** au plus tard, le **Bénéficiaire** se rapprochera du **Promettant** afin d'envisager communément la suite à donner aux Présentés.

A défaut d'accord entre les **Parties**, dans les deux (2) mois suivant, la Promesse serait frappée de caducité, si bon semble au **Bénéficiaire** et ce sans indemnité due de part ni d'autre.

La présente condition suspensive porte également, une fois ladite promesse signée, sur la réalisation des conditions essentielles et déterminantes et suspensives insérées dans ladite promesse de vente, reprenant notamment les conditions essentielles et déterminantes et suspensives des Présentés.

Le **Bénéficiaire** s'engage à tout mettre en œuvre pour que les conditions essentielles et déterminantes et suspensives insérées dans cette promesse de vente se réalisent et qu'une fois celle-ci réalisées, à signer les actes de vente afférents.

Il est, par ailleurs, expressément arrêté par les **Parties** que les signatures des actes authentiques résultant tant des présentes que des promesses de vente ci-dessus évoquées devront intervenir concomitamment, conformément à l'exposé ci-dessus.

#### **21.2.17. Obtention d'une garantie financière d'achèvement**

Que soit obtenue une garantie financière pour l'achèvement de l'ensemble immobilier à construire, d'un établissement bancaire ou de tout établissement financier notoirement solvable ayant son siège en Europe et une succursale en France, telle que prévue à l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette garantie financière d'achèvement entrant dans le cadre des dispositions des articles R261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

La non-réalisation de cette condition sera valablement rapporté par le justificatif du refus de garantie émanant du seul établissement auprès duquel le **Bénéficiaire** aura présenté sa demande.

### 21.3. Délais de réalisation des conditions suspensives

Les Conditions Suspensives énoncées ci-dessus devront être réalisées au plus tard dans le délai des Présentes, soit le **15 décembre 2027**, éventuellement prorogé, sauf ce qui a pu être expressément stipulé aux termes de chacune des conditions.

### 21.3. Non réalisation des conditions suspensives

A défaut de réalisation de l'une ou plusieurs des Conditions Suspensives sus visées dans le délai ci-dessus convenu, et sauf stipulation particulière dans chacune des conditions la Promesse sera considérée comme caduque sans indemnité de part ni d'autre, si bon semble au seul **Bénéficiaire** en ce qui concerne les conditions lui bénéficiant, sauf renonciation par le **Bénéficiaire** au bénéfice des conditions suspensives non réalisées lui profitant.

## 23 - CONCOURS

Le **Bénéficiaire** s'oblige à faire diligence pour le dépôt, en son nom, ou au nom de la société qu'il se serait substitué, de la demande de permis de construire et l'instruction des dossiers.

Le **Promettant** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser l'obtention de toutes demande de construire sur le **Bien**, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **Promettant** confère tous pouvoirs au **Bénéficiaire**, qui supportera l'intégralité des frais et charges, à l'effet de :

- déposer toute demande de construire Il s'engage à réitérer ces pouvoirs par simple lettre à première demande du **Bénéficiaire** ;

- effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du **Promettant** toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du Terrain, le tout aux frais exclusifs du **Bénéficiaire**.

Le **Promettant** donne l'autorisation au **Bénéficiaire**, qui supportera l'intégralité des frais et charges, d'effectuer, ou de faire effectuer à ses risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol (pollution, géotechnique, géologie, hydrogéologie), la nature et la contenance du Terrain, à charge pour le **Bénéficiaire** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le **Promettant** donne gracieusement l'autorisation au **Bénéficiaire**, qui en supportera l'intégralité des frais et charges éventuels :

- d'afficher sur le Terrain toute autorisation administrative ;
- d'apposer sur les **Biens** tous panneaux de commercialisation ;
- d'implanter un bureau de vente ayant pour objet la commercialisation du Projet de construction.

En cas de non-signature de l'Acte Authentique de Vente, ces panneaux et la bulle de vente seront immédiatement déposés par le **Bénéficiaire** et à ses frais.

## **24 - ENGAGEMENTS DU PROMETTANT**

Le **Promettant** s'interdit au cours de la Promesse et jusqu'à sa libération effective de :

a) conférer aucun droit réel ou personnel sur le **Bien** ni de le grever d'une quelconque charge et notamment de conférer un quelconque droit d'occupation, ni de modifier la situation locative du **Bien** sans l'accord préalable et écrit du **Bénéficiaire** ;

b) faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du **Bien**, sauf pour le préserver d'une occupation illicite.

## **25 - DECLARATIONS FISCALES**

### **25. 1 - REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **Promettant** déclare :

- qu'il n'a pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 256 A du Code général des impôts,
- que la vente à intervenir portera sur des bâtiments achevés depuis plus de 5 ans,

Le **Bénéficiaire** déclare, afin de bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1594-0 G du Code général des impôts :

- Qu'il prendra l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de l'Acte de vente, aux conditions prévues à l'article 1594-0 G I du Code général des impôts sauf prorogation éventuelle valablement obtenue,
- Qu'il s'obligera à justifier, au plus tard dans un délai de trois (3) mois suivant l'expiration dudit délai de quatre (4) ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux.

En conséquence, les Présentes seront soumises au droit fixe d'enregistrement de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 Euros)** prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles.

## **25.2 - PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Le **Promettant** tenant compte de sa qualité ne relève pas du régime de la plus-value des particuliers.

## **26 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la Promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **Bénéficiaire** ou au profit de toute autre personne morale détenue majoritairement par lui qu'il substituera dans ses droits dans la Promesse avant la levée d'option, mais dans ce cas le **Bénéficiaire** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges de la Présente promesse de vente.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des **Biens**.

Le **Promettant** devra être averti de cette substitution.

Le **Bénéficiaire** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **Promettant** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **Bénéficiaire** s'applique au **Bénéficiaire** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

## **27 - NEGOCIATION**

Les **Parties** reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux Présentes ont été négociés directement entre elles sans recours à un intermédiaire.

## **28 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **29.1. Reprise des engagements par les ayants-droit du Promettant**

Au cas de disparition de la personnalité morale du **Promettant** ou de sa mise sous une tutelle quelconque, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants-droit, seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **Bénéficiaire** pourra demander, dans le délai de trente (30) jours du moment où il a eu connaissance de la perte de capacité ci-dessus, à être dégagé des Présentes, sans indemnité de part ni d'autre, en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

### **29.2. Résiliation des engagements par les ayants-droit du Bénéficiaire**

Au cas de dissolution judiciaire du **Bénéficiaire** avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, les Présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

### **29.3. Obligation de garde du Promettant**

Entre la date des Présentes et la Date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Bien** demeurera sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

Le **Bénéficiaire** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **Bien**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Promettant** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque au **Bien** ;
- délivrer le **Bien** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances.

### **29.4. Sinistre pendant la durée de validité des présentes**

Si un sinistre de nature à rendre les **Biens** inutilisables pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **Bénéficiaire** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la Vente et de se voir immédiatement remboursé le dépôt de garantie ;

b- soit de maintenir l'acquisition des **Biens** alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux Présentes. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### 29.5. Nouveaux états - Constats - Diagnostics

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du **Bénéficiaire** venaient à entrer en application, le **Promettant** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **Bénéficiaire** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la Vente.

### **30 - ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - ELECTION DE DOMICILE**

Les Présentes peuvent être publiées au Service de la publicité foncière compétent.

Toutefois, le **Bénéficiaire**, bien qu'averti de l'intérêt de cette publication, requiert le Notaire associé soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part résultant d'une lettre recommandée adressée audit notaire par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais correspondante.

Les **Parties**, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Etude FRICOTEAUX & Associés 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.

Les présentes sont soumises à un droit d'enregistrement sur état de 125,00 Euros.

### **31 - POUVOIRS**

Les **Parties** confèrent à l'un des Clercs de l'Etude FRICOTEAUX & Associés tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la Vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des Présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au Service de la publicité foncière compétent, d'effectuer toutes précisions pour mettre les Présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **32 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des Présentes, les **Parties** font élection de domicile :

- pour le **Promettant** en l'Hôtel de Ville,

- pour le **Bénéficiaire** en son siège social.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les **Parties**, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation du **Bien**.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

En outre et afin de permettre un déroulement efficace des Présentes, de leurs suites ainsi que du Projet de construction et sauf stipulations expresse de la Promesse, les Parties ont souhaités pour échanger entre elles, outre la possibilité de recours aux lettres simples et lettres recommandées, utiliser le principe de courriel avec accusé de réception actif.

En suivant, la Partie, destinataire d'un courriel de l'autre Partie, y répondra sans délai pour confirmer uniquement la bonne réception de ce courriel sans que ce retour vaille prise de position ou réponse aux demandes, le cas échéant, exprimés dans ce courriel.

Les adresses courriels désignées pour ces échanges dématérialisés sont :

Pour le **Promettant** :

+++

Pour le **Bénéficiaire** :

+++

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

Les adresses et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiées par les Parties en notifiant à l'autre partie, dans les conditions précisées au présent paragraphe, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

En outre, conformément à l'article 1369-8 du Code civil, les **Parties** autorisent tout collaborateur de l'Etude FRICOTEAUX & Associés, Notaire soussigné, ainsi que tout collaborateur du Notaire participant, chargé de la constitution et du suivi du dossier de vente, à lui adresser toutes notifications pour les besoins dudit dossier par courrier recommandé électronique avec accusé de réception électronique à la ou les adresses électroniques indiquées ci-dessus.

Le **Promettant** et le **Bénéficiaire** reconnaissent et garantissent qu'ils disposent chacun de la maîtrise exclusive du compte e-mail indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le cas échéant, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** garantissent que tout tiers accédant à son compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le **Promettant** et le **Bénéficiaire** s'engagent à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **Promettant** ou le **Bénéficiaire** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le **Promettant** ou le **Bénéficiaire** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

### **33 - COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le **Bénéficiaire** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Etude FRICOTEAUX & Associés, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **34 - LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'Etude FRICOTEAUX & Associés dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Etude est amené à enregistrer des données concernant les **Parties** et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la publicité foncière aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons - 13107 VENELLES - cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le Bien et son Prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Etude, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **35 - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les **Parties** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'Acte exprime l'intégralité du Prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire associé soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance l'Acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **36 - FRAIS**

Le **Bénéficiaire** paiera les frais de l'Acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le **Bénéficiaire** verse ce jour à la comptabilité du Notaire associé soussigné, une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 Euros).

En cas de non-régularisation de l'Acte de vente, cette somme sera acquise au Notaire associé soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'Acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte sur les frais dudit acte.

### **37 - CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le Notaire associé soussigné certifie et atteste que l'identité complète des **Parties** dénommées aux termes des Présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

### **38 - CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES**

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des **Parties** et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire associé soussigné. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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