





Accusé de réception en préfecture  
 092-219200789-20260618-2026-06-18-07-DE  
 Date de réception préfecture : 25/06/2026

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/06/2026

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts  
De Seine

Pôle d'évaluation domaniale de Nanterre

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie  
92013 NANTERRE

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

La Directrice départementale des Finances  
publiques des Hauts-de-Seine

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par Laurent PAUPE

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

Téléphone : 01 40 97 30 86

Réf DS: 30144377

Réf OSE : 2026-92078-19770

Commune de Villeneuve-la-Garenne

**LETTRE VALANT AVIS**

**Objet :** Prorogation de la durée de validité de l'avis domanial n° 2026-92078-39203 du 11 juin 2025 portant sur la cession d'un bien immobilier situé Boulevard Galliéni à Villeneuve-la-Garenne

Par saisine en date du 24 mars 2026, vous sollicitez la prorogation de l'avis domanial visé en objet, celui-ci arrivant à expiration le 10 juin 2026. Vous précisez que les conditions de l'opération restent inchangées et que la délibération du Conseil Municipal est prévue le 18 juin 2026, soit postérieurement à la date de fin de validité de l'avis.

Les biens à céder correspondent à de multiples parcelles comprenant des ensembles immobiliers divers. Les parcelles du Macrolot 1 et du Macrolot 2 seront cédées à deux promoteurs en l'état et la démolition sera aux frais et à la charge de ceux-ci.

Au regard de ces éléments, l'estimation d'un montant de **22 880 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % est confirmée et la validité de l'avis domanial n°2025-92078-39203 est prorogée de 6 mois, soit jusqu'au 10 décembre 2026.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai accordé ou si les conditions du projet étaient amenées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,

Léo Besson, Directeur adjoint Pôle Gestion  
publique



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

Accusé de réception en préfecture  
092-249200789-20260618-2026-06-18-07-DE  
Date de réception préfecture : 23/06/2026

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06-18-07-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

3587704  
FLV/FLV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
Le  
A VILLENEUVE-LA-GARENNE, en Mairie,**

**Maître Florence LE VAILLANT, notaire au sein de la Société par actions simplifiée « CHOIX et Associés », titulaire d'un office notarial dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 2 rue de l'Ecole de Mars, identifié sous le numéro CRPCEN 92010,**

**Notaire assistant le VENDEUR,**

**Avec la participation de Maître Laurent BOUILLOT, notaire à PARIS (75015) 55 Quai de Grenelle, assistant l'ACQUEREUR,  
A ce présent**

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

**VENDEUR**

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

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE est représenté à l'acte par Monsieur Florent PARE-LE-DANTEC, Directeur d'Agence Opérationnelle, domicilié professionnellement au siège dudit Etablissement,**

**Agissant en vertu des pouvoirs qui lui a été consentis par Monsieur Guillaume TERRAILLOT, aux termes d'une délégation de signature en date à PARIS du**

**2026, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.**

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

Fonction à laquelle il a été nommé par arrêté de Monsieur le Ministre de la Ville et du Logement en date 26 novembre 2025, publié au Journal Officiel du 30 novembre 2025 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

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

### ACQUEREUR

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

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

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

Ladite délibération exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmise en Préfecture le et affichée électroniquement le . Une copie de la liste des délibérations examinées au conseil municipal et de la liste des délibérations publiées sur le site de la Ville est demeurée ci-annexée.

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

Il est ici précisé :

- \*que les parties se sont entendues pour cette cession de manière amiable
- \* que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donné son avis délivré par Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques en date du
- \* que la délibération a été publiée sous forme d'affichage électronique ainsi que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- \* que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la Commune n'a eu connaissance d'aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration dudit délai
- \* que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux à ce jour et que les délais de recours de l'article R 421-1 du code de justice administrative et des articles L 2131-8 et 9 du code général des collectivités territoriales ne sont pas expirés et que le représentant de la commune n'a pas eu connaissance d'un recours gracieux ou contentieux, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration desdits délais,

\* que le délai de retrait de quatre mois prévu à l'article L 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration n'est pas expiré à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte avant l'expiration dudit délai.

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

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que si la délibération devait faire l'objet d'une annulation totale et définitive, sans possibilité de régularisation, cela entraînerait la nullité de la présente promesse de vente.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement éclairées et informées des conséquences, de la portée, des effets, des risques et sanctions ci-dessus visées résultant de la non- expiration des délais de recours et déféré préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

## **EXPOSE**

### **I/ Promesse synallagmatique en date du 29 avril 2024**

Suivant acte reçu par Maître SEBRIER, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 29 avril 2024, les parties aux présentes ont conclu une promesse synallagmatique de vente portant sur les biens ci-après désignés pour une durée expirant le 30 juin 2025.

Que ladite promesse de vente a notamment été conclue sous les conditions essentielles et déterminantes suivantes :

### **« CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE**

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

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéro 17/0658 et numéro 18 /0659 soient purgés de tous recours et devenus définitives,*
- ii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive desdits **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purger de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.*
- iii) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'ACQUEREUR aux présentes et l'Opérateur du **MACRO LOT 1** en date du 29 avril 2024 soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte.*

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

Que la délibération numéro 19/0660 autorisant la cession par l'ACQUEREUR au profit de l'Opérateur du **MACRO LOT 1** a fait l'objet d'un recours contentieux, à ce jour pendant, et que par suite la condition (iii) ci-dessus énoncée ne peut à ce jour être réalisée.

Que suivant délibération motivée numéro 24/0856 en date du 25 juin 2025, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à régulariser un avenant à ladite promesse de vente.

Que la promesse synallagmatique de vente a été signée le 29 avril 2024 pour le macro-lot 1, pour une vente arrêtée au 30 juin 2025, laquelle a été prorogée le 27 juin 2025 afin de permettre la purge de toutes les conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives pour une cession reportée au 30 juin 2026. Cette promesse synallagmatique de vente ne saurait conduire à une réitération par acte authentique de vente dans les délais initialement convenus et sera caduque au 30 juin, si bien qu'il convient donc de la renouveler comme préalable à la signature de l'acte authentique de vente, sauf cas de prorogation prévus à la promesse synallagmatique de vente.

Ceci exposé, il est passé au présent acte.

**II / Il est ici préalablement fait observer :**

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Est demeurée annexée aux présentes la copie des pièces suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette ordonnance d'expropriation a fait l'objet :

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

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

Suivant arrêté DCL / BEICEP n°2024-246 en date du 26 juin 2024, dont une copie est ci-annexée, la déclaration d'utilité publique a été prorogée pour une durée de cinq ans à compter du 27 juillet 2024.

### OBJECTIFS DES PARTIES

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

- Le macro-lot 1 : 193 logements (dont 60 logements locatifs intermédiaires et 133 logements en accession) correspondant à environ 13 616 m<sup>2</sup> de SDP, objet des présentes
- Pour le macro-lot 2 : 276 logements en accession correspondant à environ 18 900 m<sup>2</sup> de SDP, non objet des présentes

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

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

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

A l'issue de cette consultation, la commission en date du 22 décembre 2023 a désigné l'opérateur EIFFAGE IMMOBILIER pour les biens objets des présentes, pour la réalisation d'environ 193 logements correspondant à 13 616 m<sup>2</sup> environ de SDP conformément à son offre en date du 03 novembre 2023.

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

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

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

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

### CONTEXTE DE L'OPERATION

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

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06-18-07-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

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

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

### DOSSIER D'INFORMATION

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

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

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

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

Les Parties déclarent :

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

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

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

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

- (i) ne manquer d'aucune information dont l'importance était déterminante de sa volonté de contracter, eu égard aux caractéristiques des Immeubles et à son projet,
- (ii) et se satisfaire des informations qui lui ont été communiquées par la Commune.

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

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

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

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation."*

*"En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."*

#### ENSEMBLE CONTRACTUEL

La Promesse de vente objet des présentes intervient dans le cadre de la réalisation des objectifs poursuivis par les parties aux présentes et fait suite au choix de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE de désigner EIFFAGE IMMOBILIER en co-promotion avec INFINITIMM en tant qu'opérateur par courrier en date du 08 janvier 2024, dont une copie est ci-annexée, pour les biens objets des présentes aux terme de la consultation ci-dessus évoquée.

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

Un document relatant les engagements du lauréat a été remis aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir parfaite connaissance.

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

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

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

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

**En vue de l'opération ci-dessus décrite, les parties ont obtenu, savoir :**

**a) Certificat de non opposition à déclaration préalable**

Le **VENDEUR** a déposé le dossier de déclaration préalable portant notamment sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 297 et 298 conformément aux dispositions d'urbanisme. La demande de déclaration préalable a été déposée en Mairie le 29 juillet 2024.

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu le certificat de non-opposition à déclaration préalable le 29 août 2024 sous le numéro DP09207824E0033. Une copie de ce certificat est ci-annexée.

Précision étant ici faite que ladite autorisation :

- est devenue exécutoire en suite de sa transmission en Préfecture en date du 02 octobre 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la préfecture dont une copie est ci-annexée. Une attestation de transmission en Préfecture de la Mairie en date du 30 septembre 2025 est ci-annexée.

- a été affichée en Mairie du 29 août 2024 au 29 novembre 2024 ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 09 juillet 2025, dont une copie est ci-annexée.

- a été affichée sur le terrain pendant une période continue du 30 août au 30 novembre 2024, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 19 décembre 2025, dont une copie est ci-annexée.

- une attestation de non-recours et non-retrait contre ladite autorisation d'urbanisme a été établie par la commune de Villeneuve-la-Garenne le 9 juillet 2025, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déféré préfectoral sont expirés à ce jour.

**b/ Certificat de non opposition à déclaration préalable**

Le **VENDEUR** a déposé le dossier de déclaration préalable portant notamment sur la division de la parcelle cadastrée section J numéro 49 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables. La demande de déclaration préalable a été déposée en Mairie le 29 juillet 2024.

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu le certificat de non-opposition à déclaration préalable le 29 août 2024 sous le numéro DP09207824E0034. Une copie de ce certificat est ci-annexée.

Précision étant ici faite ladite autorisation :

- est devenue exécutoire en suite de sa transmission en Préfecture en date du 02 octobre 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture dont une copie est ci-annexée. Une attestation de transmission en Préfecture de la Mairie en date du 30 septembre 2025 est ci-annexée.

- a été affichée en Mairie du 29 août 2024 au 29 novembre 2024 ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 09 juillet 2025

- a été affichée sur le terrain pendant une période continue du 30 août au 30 novembre 2024, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 19 décembre 2025, dont une copie est ci-annexée.

- une attestation de non-recours et non-retrait contre ladite autorisation d'urbanisme a été établie par la commune de Villeneuve-la-Garenne le 9 juillet 2025, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déféré préfectoral sont expirés à ce jour.

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

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes a obtenu un permis de démolir le 06 septembre 2024 délivré sous le numéro PD09207824E0002, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a déposé un dossier de demande de permis de démolir auprès des services instructeurs de la Mairie le 19 juillet 2024, complété les 29 juillet et 05 septembre 2024.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a fait procéder à l'affichage dudit arrêté sur le terrain ainsi qu'il résulte des exploits de la société SCP LPF & ASSOCIES Commissaire de Justice à PARIS (75003) 7 rue Saint Anastase en date des 16 septembre, 17 octobre et 20 novembre 2024, dont une copie est ci-annexée.

Ledit arrêté de permis de démolir a été affiché en Mairie du 06 septembre 2024 au 06 novembre 2024 inclus, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 26 juin 2025.

Ladite décision est devenue exécutoire en suite de sa transmission en Préfecture en date du 16 janvier 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu l'attestation de non-recours et non-retrait délivrée le 26 juin 2025 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral sont expirés à ce jour.

**d /Obtention d'une Déclaration Préalable par l'Opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne pour la Cession de l'Emplacement réservé**

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) a déposé le dossier de déclaration préalable portant sur la division des parcelles correspondant à l'emplacement réservé qui doit être extrait de l'assiette du permis de construire ci-après visé, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables le 31 juillet 2024.

L'**ACQUEREUR** déclare que le **SOUS-ACQUEREUR** a déclaré avoir obtenu le certificat de non-opposition à déclaration préalable le 29 août 2024, sous le numéro DP 09207824E0035, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a fait procéder à l'affichage dudit arrêté sur le terrain ainsi qu'il résulte des exploits de la société SCP LPF & ASSOCIES Commissaire de Justice à PARIS (75003) 7 rue Saint Anastase en date des 06 septembre, 07 octobre et 12 novembre 2024, dont une copie est ci-annexée.

Ladite décision a été affichée en Mairie du 29 août au 29 octobre 2024 inclus ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 26 juin 2025, dont une copie est ci-annexée.

Ladite décision est devenue exécutoire en suite de sa transmission en Préfecture en date du 25 février 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu l'attestation de non-recours et non-retrait délivrée le 26 juin 2025 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral sont expirés à ce jour.

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

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes, a obtenu un arrêté de permis de construire le 18 mars 2025 sous le numéro PC 09207824E0008

Ledit permis de construire ayant pour objet d'édifier sur l'assiette selon les plans provisoires ci-annexés, 54 logements et 57 places de stationnement réparties sur deux niveaux de parkings correspondant à 7680 m<sup>2</sup> de SDP environ.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a déposé sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de VILLENUEVE-LA-GARENNE le 02 août 2024, complétée les 24 octobre et 21 novembre 2024.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté sur le terrain à compter du 25 avril 2025 ainsi qu'il résulte des exploits établis par la société Marc FARRUCH et Morgane BEAUDOUIN, Commissaire de Justice à PARIS (75008) 40 avenue Marceau, en date des 25 avril, 30 mai et 04 juin 2025, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire a été affiché en Mairie pendant une durée continue de deux mois, et fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation d'affichage de la Mairie sans recours contre le **VENDEUR**.

Ladite décision régulièrement transmise en Préfecture le 25 avril 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu un permis de construire rectificatif en date du 26 mai 2025, dont une copie est ci-annexée, ayant pour objet de rectifier la surface de plancher laquelle est de 3875,5 m<sup>2</sup> et non de 7680 m<sup>2</sup>

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté de permis de construire et de son rectificatif sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un exploit établi par Madame Morgane BEAUDOUIN, Commissaire de Justice à PARIS (75008) 40 avenue Marceau, date du 04 juin 2025, dont une copie est ci-annexée. L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a fait établir depuis deux nouveaux exploits par commissaire de justice et en fait son affaire personnelle.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire rectificatif a été affiché en Mairie pendant une période continue de deux mois, et fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation d'affichage de la Mairie sans recours contre le **VENDEUR**. Une attestation de la Mairie, non datée, indique que l'affichage en Mairie a eu lieu du 28 mai au 28 juillet 2025 est demeurée ci-annexée.

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le 06 juin 2025, ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture, dont une copie est ci-annexée, n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral sont expirés à ce jour.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait de la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, sans recours contre le **VENDEUR**. Une attestation de non-recours et non-retrait de la Mairie, non datée, est demeurée ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral sont expirés à ce jour.

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

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes, a obtenu un arrêté de permis de construire le 24 avril 2025 sous le numéro PC 09207824E0009, dont une copie est ci-annexée.

Ledit permis de construire ayant pour objet d'édifier sur l'assiette selon les plans provisoires ci-annexés, 146 logements et 129 places de stationnement réparties sur deux niveaux de parkings correspondant à correspondant à 19.236 m<sup>2</sup> de SDP.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a déposé sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE le 02 août 2024, complétée les 29 octobre 2024 et 29 janvier 2025.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté sur le terrain à compter du 07 mai 2025 ainsi qu'il résulte des exploits établis par Monsieur Marc FARRUCH, Commissaire de Justice à PARIS (75008) 40 avenue Marceau, en date des 07 mai et 02 juin 2025, dont une copie est ci-annexée. L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a fait établir un 3<sup>ème</sup> exploit de commissaire de justice justifiant de son affichage sur le terrain et en fait son affaire personnelle.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire a été affiché en Mairie du 29 avril au 30 juin 2025 ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 19 décembre 2025, ci-annexée.

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le 29 avril 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture, dont une copie est ci-annexée, n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral sont expirés à ce jour.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu l'attestation de non-recours et non-retrait délivrée le 19 décembre 2025 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dont une copie est ci-annexée. Précision étant ici faite qu'un recours gracieux a été déposé le 24 juin 2025 contre ledit permis, lequel recours a fait l'objet d'un rejet tacite.

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu un permis de construire rectificatif le 26 mai 2025, dont une copie est ci-annexée, ayant pour objet de rectifier la surface de plancher laquelle est de 9.791 m<sup>2</sup> et non de 19236 m<sup>2</sup>

**L'ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté de permis de construire et de son rectificatif sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un exploit établi par Monsieur Marc FARRUCH, Commissaire de Justice à PARIS (75008) 40 avenue Marceau, en date du 04 juin 2025, dont une copie est ci-annexée. **L'ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a fait établir depuis deux nouveaux exploits par commissaire de justice et en fait son affaire personnelle.

**L'ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire rectificatif a été affiché en Mairie pendant une période continue de deux mois, du 26 mai au 26 juillet 2025, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie ci-annexée.

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le 06 juin 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture, dont une copie est ci-annexée, n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déféré préfectoral sont expirés à ce jour.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu l'attestation de non-recours et non-retrait délivrée le 19 décembre 2025 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dont une copie est ci-annexée.

**L'ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

**L'ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu un permis de construire modificatif en date du 14 août 2025, dont une copie est ci-annexée, ayant pour objet des modifications diverses.

**L'ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté de permis de construire modificatif sur le terrain et en fait son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

**L'ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire modificatif a été affiché en Mairie pendant une durée continue de deux mois, du 14 août au 14 octobre 2025 ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 19 décembre 2025, ci-annexée.

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le 25 août 2025, ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture, dont une copie est ci-annexée, n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déféré préfectoral sont expirés à ce jour.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu l'attestation de non-recours et non-retrait délivrée le 19 décembre 2025 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dont une copie est ci-annexée.

**L'ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

**L'ACQUEREUR** déclare que les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déféré préfectoral sont expirés à ce jour.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu un permis de construire rectificatif au permis modificatif le 19 septembre 2025, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté rectificatif du permis de construire modificatif sur le terrain et en fait son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire rectificatif a été affiché en Mairie pendant une durée continue de deux mois, du 19 septembre au 19 novembre 2025 ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie en date du 19 décembre 2025, ci-annexée.

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le 17 octobre 2025 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception de la Préfecture, dont une copie est ci-annexée, n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral sont expirés à ce jour.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu l'attestation de non-recours et non-retrait délivrée le 19 décembre 2025 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, dont une copie est ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non-recours et non-retrait du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **QUOTITES ACQUISES**

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

#### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

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

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

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

### GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

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

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

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

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

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

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

**TERMINOLOGIE**

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

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

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

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

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**Immeuble article un**

**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 176 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

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

Et droit en commun avec l'unité foncière cadastrée section J numéro 44, propriété de l'**ACQUEREUR** au passage commun, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	43	178 Boulevard Gallieni	00 ha 00 a 69 ca

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

**Immeuble article deux**

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 170 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

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

Précision étant ici faite que l'ensemble immobilier édifié sur cette parcelle a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAVEZIES notaire à BEAUMONT DU GATINAIS le 30 juin 1989 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 9 août 1989, volume 1989P, numéro 5032. Aux termes dudit acte l'ensemble immobilier a été divisé en neuf lots numéros 1 à 9.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Florence LE VAILLANT, ce jour, l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus visé a été annulé. Cet acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE.

### Immeuble article trois

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 18 Impasse Legendre et 44 bis Quai d'Asnières, deux parcelles comportant diverses constructions.

La présente promesse porte sur la totalité des parcelles ci-après désignées mais le programme de construction et donc la vente par l'**ACQUEREUR** au **SOUS-ACQUEREUR** ne portera que sur une partie de la parcelle cadastrée section J numéro 119 sur laquelle est édifié ledit bien, et portera sur une surface de 8 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section J numéro 119 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	49	18 IMP LEGENDRE	00 ha 00 a 69 ca
J	119 p1		00 ha 00 a 08 ca
J	119 p2		00 ha 00a 03 ca

Total surface : 00 ha 00 a 80 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section J numéro 119 est d'une contenance totale de 11,00 m<sup>2</sup> laquelle sera divisée comme indiqué ci-dessus et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section J numéro 119 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section J numéro 63 laquelle a été divisée en deux parcelles cadastrées section J numéros 118 et 119 suivant document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 12 avril 2016 volume 2016P, numéro 2104

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

### Immeuble article quatre

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 166 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06-18-07-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

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

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

### Immeuble article cinq

#### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 162 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

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

Précision étant ici fait que l'ensemble immobilier édifié sur cette parcelle a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHASLOT notaire à SAINT-DENIS le 17 octobre 1958 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 décembre 1958, volume 4595, numéro 8. Aux termes dudit acte l'ensemble immobilier a été divisé en dix lots numéros 1 à 10.

Aux termes d'un acte reçu par Maître ARCHAMBAULT, Notaire à PARIS le 17 octobre 2024, l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus visé a été annulé. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 25 octobre 2024, volume 2024P, numéro 15823.

### Immeuble article six

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

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

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

### Immeuble article sept

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 160 Boulevard Gallieni, et 26 rue du 11 Novembre 1918, deux parcelles comportant diverses constructions.

La présente promesse porte sur la totalité de cette parcelle mais le programme de construction et donc la vente par l'**ACQUEREUR** au **SOUS-ACQUEREUR** ne portera que sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et portera sur une surface de 254 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section J numéro 86 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	86 p1	160 BD GALLIENI	00 ha 02 a 54 ca
J	86 p2	160 BD GALLIENI	00 ha 00 a 71 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section J numéro 86 est d'une contenance totale de 325,00 m<sup>2</sup> laquelle sera divisée comme indiqué ci-dessus et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

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

#### Immeuble article huit

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 172 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

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

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

#### Immeuble article neuf

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

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

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

#### Immeuble article dix

##### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 20 Rue du Fond de la Noue, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	440	20 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 00 a 02 ca

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot 1, teinte verte au plan ci-annexé.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section L numéro 440 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section L

numéro 108 lieudit 20 rue du Fond de la Noue pour une contenance de soixante-seize centiares (00ha 00a 76ca).

Le surplus restant la propriété du **VENDEUR** est désormais cadastré section L numéro 439 lieudit 20 rue du Fond de la Noue pour une contenance de soixante-quatorze centiares (00ha 00a 74ca), désigné sous le terme lot 2 teinte rose.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur Aurélien FOUCHER géomètre expert à Colombes (92700) 5 boulevard Edgar Quinet, le 9 juillet 2025 sous le numéro 1091 Z.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 16 septembre 2025, est ci-annexé.

Ce procès-verbal de cadastre numéro 1091 Z en date du 17 septembre 2025 a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 18 septembre 2025, volume 2025P, numéro 15256.

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

### Immeuble article onze

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 161 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	441	161 BD GALLIENI	00 ha 03 a 88 ca

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot 1, teinte verte au plan ci-annexé.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section L numéro 441 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section L numéro 109 lieudit 161 Boulevard Gallieni pour une contenance de quatre ares vingt-six centiares (04 a. 26 ca).

Le surplus restant la propriété du **VENDEUR** est désormais cadastré section L numéro 442 lieudit 161 Boulevard Gallieni pour une contenance de trente-huit centiares, désigné sous le terme lot 2 teinte rose.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur Aurélien FOUCHER géomètre expert à Colombes (92700) 5 boulevard Edgar Quinet, le 9 juillet 2025 sous le numéro 1091 Z.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 16 septembre 2025, est ci-annexé.

Ce procès-verbal de cadastre numéro 1091 Z en date du 17 septembre 2025 a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 18 septembre 2025, volume 2025P, numéro 15256.

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

**Immeuble article douze****DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 155 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	272	155 Bd Gallieni	00 ha 01 a 59ca

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

**Immeuble article treize****DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 14 Rue du Fond de la Noue, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	273	14 rue du Fond de la Noue	00 ha 01 a 06 ca

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

**Immeuble article quatorze****DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	460	163 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 01 a 32 ca

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot 1, teinte verte au plan ci-annexé.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section L numéro 460 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section L numéro 297 lieudit 163 RUE DU FOND DE LA NOUE pour une contenance de trois ares trente-sept centiares (03 a. 37 ca).

Le surplus restant la propriété du VENDEUR est désormais cadastré section L numéro 459 lieudit 163 RUE DU FOND DE LA NOUE pour une contenance de deux ares cinq centiares (02 a 05 ca), désigné sous le terme lot 2 teinte rose.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur Aurélien FOUCHER géomètre expert à Colombes (92700) 5 boulevard Edgar Quinet, le 9 juillet 2025 sous le numéro 1091 Z.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 16 septembre 2025, est ci-annexé.

Ce procès-verbal de cadastre numéro 1091 Z en date du 17 septembre 2025 a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 18 septembre 2025, volume 2025P, numéro 15256.

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

### Immeuble article quinze

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la Noue, une parcelle comportant diverses constructions, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	462	22 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 00 a 06 ca

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot 1, teinte verte au plan ci-annexé.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section L numéro 462 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section L numéro 298 lieudit 22 RUE DU FOND DE LA NOUE pour une contenance de deux ares quatre-vingt-six centiares (02 a. 86ca).

Le surplus restant la propriété du **VENDEUR** est désormais cadastré section L numéro 461 lieudit 22 RUE DU FOND DE LA NOUE pour une contenance de deux ares quatre-vingt centiares (02 a. 80ca) désigné sous le terme lot 2 teinte rose.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur Aurélien FOUCHER géomètre expert à Colombes (92700) 5 boulevard Edgar Quinet, le 9 juillet 2025 sous le numéro 1091 Z.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 16 septembre 2025, est ci-annexé.

Ce procès-verbal de cadastre numéro 1091 Z en date du 17 septembre 2025 a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 18 septembre 2025, volume 2025P, numéro 15256.

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

### ABSENCE DE MEUBLES

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

### USAGE DU BIEN

Les divers articles objets des présentes sont à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, et bâtiments industriels.

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

### DESTINATION

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

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

### EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

#### - En ce qui concerne l'immeuble article un - parcelle section J numéro 45 et droits indivis sur la parcelle section J numéro 43.

1/ Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 18 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 22 décembre 2020, volume 2020P, numéro 9375.

2/Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 02 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23702.

#### En ce qui concerne les droits indivis sur la parcelle section J numéro 43

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE qui sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE.

#### - En ce qui concerne l'immeuble article deux - parcelle section J numéro 47

#### En ce qui concerne les lots numéros 1, 5, 8, et 9

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

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

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître ARCHAMBAULT, Notaire à PARIS, le 15 mars 2024 non publié au service de la publicité foncière.

#### En ce qui concerne le lot numéro 2

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 13 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 octobre 2020, volume 2020P, numéro 6604.

En ce qui concerne les lots numéros 3 et 7

Acquisition suivant acte reçu par Maître CLEVA, notaire à PARIS, le 06 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juin 2018 volume 2018P, numéro 3930.

En ce qui concerne les lots numéros 4 et 6

Acquisition suivant acte reçu par Maître INREP, notaire à PARIS, le 07 mars 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 28 mars 2018 volume 2018P, numéro 2204.

En ce qui concerne le lot numéro 5

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître PAUCHET, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 20 juin 2025, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 25 juin 2025, volume 2025P, numéro 9938.

En ce qui concerne les lots numéros 8 et 9

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 09 février 2026, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 12 février 2026, volume 2026P, numéro 2765.

**- En ce qui concerne l'immeuble article trois - parcelles section J  
numéros 49 et 119**

Acte de transfert reçu par Maître ARCHAMBAULT, notaire à PARIS, le 29 avril 2025, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE, le 02 mai 2025 volume 2025P, numéro 6866.

**- En ce qui concerne l'immeuble article quatre - parcelle section J  
numéro 83**

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

2/ Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 11 mars 2021, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 mars 2021, volume 2021P, numéro 5747.

**- En ce qui concerne l'immeuble article cinq - parcelle section J numéro  
85**

En ce qui concerne les lots numéros 1, 2, 3, 7 et 8

Acquisition suivant acte reçu par Maître BRAULT, notaire à PARIS, le 30 août 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 septembre 2019 volume 2019P, numéro 6529.

En ce qui concerne les lots numéros 4, 5, 6, 9 et 10

Dépôt d'ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMARREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 18 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 22 décembre 2020, volume 2020P, numéro 9375.

En ce qui concerne les lots numéros 4, 5, 6 et 10

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître BRAULT, notaire à PARIS, le 29 décembre 2020, non publié au service de la publicité foncière.

En ce qui concerne le lot numéro 9

Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître ARCHAMBAULT, notaire à PARIS le 17 octobre 2024, non publié au service de la publicité foncière.

**- En ce qui concerne l'immeuble article six - parcelle section J numéro 102**

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

2/ Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître SEBRIER, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 19 octobre 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 26 octobre 2022, volume 2022P, numéro 21621.

**- En ce qui concerne l'immeuble article sept - parcelle section J numéro 86**

Acquisition suivant acte reçu par Maître INREP, notaire à PARIS, le 28 juin 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juillet 2017, volume 2017P, numéro 4710.

**- En ce qui concerne l'immeuble article huit - parcelle section J numéro 104**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEVENEUR, notaire à PARIS, le 14 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 28 décembre 2016 volume 2016P, numéro 7905.

**- En ce qui concerne l'immeuble article neuf - parcelle section J numéro 105**

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

2/ Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître SEBRIER, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 24 juillet 2025, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 31 juillet 2025, volume 2025P, numéro 12788.

**- En ce qui concerne l'immeuble article dix - parcelle section L numéro 440 issue de la division de la parcelle L 108**

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

**- En ce qui concerne l'immeuble article onze - parcelle section L numéro 441 issue de la division de la parcelle L 109**

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

2/ Adhésion à expropriation suivant acte reçu par Maître SEBRIER, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 11 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 17 décembre 2024, volume 2024P, numéro 18553.

**- En ce qui concerne l'immeuble article douze - parcelle section L numéro 272**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMERREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 27 septembre 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 octobre 2019, volume 2019P, numéro 7256, et le 20 janvier 2020 volume 2020P, numéro 469.

**- En ce qui concerne l'immeuble article treize - parcelle section L numéro 273**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAPEZE-KERMERREC, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 27 septembre 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 07 octobre 2019, volume 2019P, numéro 7122, et le 20 janvier 2020 volume 2020P, numéro 470.

**- En ce qui concerne l'immeuble article quatorze - parcelle section L numéro 460 issue de la division de la parcelle L 297**

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

**- En ce qui concerne l'immeuble article quinze - parcelle section L numéro 462 issue de la division de la parcelle L 298**

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

**CAHIER DES CHARGES d'EXPROPRIATION**

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

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

En application des articles L 411-1 et L 411-3 du Code de l'expropriation, et afin de garantir le respect des objectifs poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, il a été établi par le **VENDEUR**, un cahier des charges déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs

et aux utilisateurs des terrains objets de la présente vente pour satisfaire au respect de l'utilité publique.

Ces prescriptions précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations et comporte les clauses type approuvées par le décret numéro 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 411-1 et suivants du code de l'expropriation.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir connaissance dudit cahier des charges et s'obligent à en respecter les prescriptions.

Une copie dudit cahier des charges est demeurée jointe et annexée après mention.

Il résulte notamment dudit cahier des charges ce qui suit littéralement rapporté :

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

***En cas de non-respect du délai imparti pour le commencement des travaux de démolition et de construction, l'Acquéreur ou le Sous-acquéreur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :***

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

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

*Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.*

*Pour le calcul de cette pénalité définitivement due, le montant de la pénalité liée au retard dans le démarrage de la démolition sera déduit du montant de la pénalité due pour le retard dans l'achèvement des constructions. En cas de respect du délai d'achèvement, les pénalités prévues au titre du retard dans le démarrage de la démolition et/ou de la construction ne seront pas dues par le **Sous-Acquéreur**.*

*Les pénalités éventuellement dues par le **Sous-Acquéreur** ne seront à verser qu'après l'Achèvement*

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

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

*A défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées pour les échéances correspondantes, savoir :*

- *les travaux de démolition, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivrés, dans un délai d'un (1) mois de l'Acte Authentique de Vente,*

- à entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivrés, dans un délai de six (6) mois de l'Acte Authentique de Vente,

Il devra délivrer les justificatifs suivants :

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

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

Elles seront payables le dernier jour de chaque mois.

**NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées aux présentes seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions des articles L 411 et suivants du Code de l'Expropriation et notamment des articles L411-1 et L 411-3.

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

**CARACTERISTIQUES**

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

Il en résulte notamment que :

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

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

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

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

#### **DELAI**

La Promesse est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les trente (30) Jours ouvrés de la réalisation de la dernière des Conditions suspensives, et au plus tard ~~20 octobre~~ **trente octobre deux mille vingt-six (30 octobre 2026)**, à seize heures, sauf les cas de prorogation prévus aux présentes.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas réunis ou si les conditions suspensives n'étaient pas levées, la promesse de vente serait prorogée d'un délai de 15 jours ouvrés à partir de l'obtention de la dernière des pièces nécessaires et de la réalisation de la dernière des conditions suspensives sans pouvoir excéder le **30 novembre 2026**.

Les Parties auront la faculté de proroger ladite Promesse si les conditions l'exigeaient.

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

### **EXECUTION**

#### **MISE EN DEMEURE - CLAUSE RÉVOCATOIRE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

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

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

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

**1/ Une fraction de prix ferme et définitive égale à la somme de HUIT MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-QUATRE EUROS SOIXANTE-DIX-NEUF CENTS (8.552.324,79 €) et correspondant aux BIENS pour lesquels l'EPFIF a déjà réglé le prix d'acquisition ou l'indemnité d'expropriation**

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

**2/ Une fraction de prix déterminable évaluée à CENT VINGT- CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS QUATRE-VINGT CENTS (125.862,80 €) comme étant la résultante, savoir :**

**-a) du montant du prix d'acquisition des droits indivis de la parcelle cadastrée section J numéro 43.**

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

Seront intégrées dans le prix les dépenses afférentes :

- aux frais d'actes notariés
- aux travaux d'entretien des Biens, savoir : aux dépenses liées à sa libération en cas de survenance d'une occupation sans titre, à l'enlèvement de tous détritux ou objets qui pourraient y être déposés par des tiers,
- aux coûts de tous travaux conservatoires,
- aux primes des polices d'assurances garantissant les Biens et la responsabilité du **VENDEUR**,
- à tous impôts et taxes liés à la détention des Biens, telles notamment que la taxe foncière, au prorata de la durée de détention pour l'année d'acquisition du **VENDEUR** et pour leur totalité au titre des années suivantes, en ce compris celle en cours au jour de l'acte de vente dont le montant sera établi forfaitairement sur la base de l'avis d'imposition de l'année antérieure augmenté de 5% dans le cas où l'avis d'imposition n'aurait pas été émis au jour de la vente,

**En application de la convention d'intervention foncière, la part déterminable sera recalculée à la réitération de l'acte de vente pour tenir compte de l'ensemble des dépenses qui seront réellement engagées.**

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

En cas de prorogation de la promesse de vente au-delà du **20 octobre 2026**, la partie de prix déterminable sera actualisée, selon les règles de variabilité et de portage ci-dessus définies, afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

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

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

#### **PAIEMENT DU PRIX**

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

Étant précisé que le paiement de la somme aura lieu :

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

#### **Avis favorable du contrôleur économique et financier de l'EPFIF**

**Il est ici précisé que le prix ci-dessus convenu a été validé par Monsieur DEGEZ, Contrôleur économique et financier de l'EPFIF, aux termes de l'avis favorable qu'il a rendu le [ ] portant le numéro [ ]**

#### **FRAIS**

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

#### **NEGOCIATION**

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

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

#### **DEPOT DE GARANTIE**

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

Les Parties conviennent du versement par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**, à titre de dépôt de garantie, de la somme forfaitaire de **NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (925.888 €)**

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

Le paiement de ce dépôt de garantie est déjà intervenu suite à la régularisation de la promesse de vente du 29 avril 2024 à ce jour caduque.

Le **VENDEUR** reconnaît être d'ores et déjà en possession dudit dépôt de garantie.

#### **Nature du versement**

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

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

#### **Sort du versement**

Le sort de cette somme sera le suivant :

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

i) En cas de non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives ci-après visées elle sera restituée à l'**ACQUEREUR** ;

ii) En cas de défaut de l'**ACQUEREUR**, elle restera acquise au **VENDEUR**, de plein droit, en règlement de la clause pénale prévue au paragraphe « exécution » ci-dessus visé, stipulée au profit du **Vendeur**.

Il est convenu que la somme ci-dessus versée ne sera pas productive d'intérêts, quelle que soit son sort.

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

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

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

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

- Contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette,

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

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

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

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

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

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

- Certification NF Habitat HQE ;
- Label biosourcé niveau 1 ;
- IC construction :
  - \*A1 et B1 : objectif d'atteinte IC construction seuil 2022 -10%
  - \*B2 et B3, B4 et B5 : respect IC construction seuil 2022
- IC Energie -40 % par rapport à la RE2020 seuil 2022

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

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

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

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

A la garantie de l'exécution par l'**ACQUEREUR** et son **SOUS-ACQUEREUR** des engagements environnementaux ci-dessus visés aux Présentes, une garantie à première demande d'un montant représentant **7%** du prix de vente définitif, sera remis au notaire soussigné en sa qualité de séquestre, et qui accepte dès à présent sa mission, le jour de la signature de l'Acte de Vente.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** se trouverait dans l'impossibilité de fournir ledit engagement dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer en la

comptabilité du **notaire soussigné**, dans le même délai, le versement correspondant à 7% du prix de vente définitif, étant entendu que si la garantie à première demande devait finalement être obtenue, le notaire dépositaire aura l'obligation en contrepartie dudit engagement de restituer le séquestre versé au lieu et place de l'engagement, ainsi que le **VENDEUR** l'y autorise.

Cet engagement de paiement à première demande devra pouvoir être mis en jeu jusqu'au délai de SIX (6) mois, à compter du dépôt de la Déclaration attestant de l'Achèvement et de Conformité des Travaux (en abréviation « DAACT »)

Précision étant ici faite, qu'à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, cette garantie à première demande, portant sur la somme de 7% du prix définitif, ou à défaut le séquestre de cette somme, sera versé par le **SOUS-ACQUEREUR**, opérateur désigné, ainsi qu'il résulte de la promesse de vente qui sera régularisée un instant de raison à la suite des présentes, aux termes de laquelle le **SOUS-ACQUEREUR** se déclare parfaitement informé de l'obligation ou de fournir une garantie à première demande correspondant à 7% du prix de vente définitif ou à défaut de procéder au versement de cette somme et se subroger purement et simplement à l'**ACQUEREUR** aux présentes.

Les Parties conviennent de nommer en qualité de détenteur de l'original de la garantie à première demande ou à défaut de séquestre le caissier de Maître Claire SEBRIER, Notaire soussigné, qui acceptera sa mission par la remise de l'original de la garantie à première demande, ou à défaut, par l'encaissement des fonds.

La mission du détenteur de la garantie à première demande ou du séquestre sera :

a) soit de restituer l'original de la garantie à première demande, ou à défaut d'obtention de cette dernière, de la somme séquestrée, dans les TRENTE (30) jours de la remise au **VENDEUR** et au séquestre, de la justification de l'obtention des labels environnementaux suivants ou, à tout le moins, de la justification de l'atteinte de la performance environnementale :

- Certification NF Habitat HQE ;
- Label biosourcé niveau 1 ;
- IC construction :
  - \*A1 et B1 : objectif d'atteinte Ic construction seuil 2022 -10%
  - \*B2 et B3, B4 et B5 : respect Ic construction seuil 2022
- IC Energie -40 % par rapport à la RE2020 seuil 2022

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

b) soit de remettre la somme versée suite à l'actionnement de la garantie à première demande par l'**ACQUEREUR** via son **SOUS-ACQUEREUR**, ou la somme séquestrée au **VENDEUR**, à titre de pénalité forfaitaire, si dans le délai de SIX (6) mois, à compter de la délivrance de la Déclaration attestant de l'Achèvement et de Conformité des Travaux (en abréviation « DAACT ») à l'**ACQUEREUR**, et, après mise en demeure par le **VENDEUR** restée infructueuse, l'**ACQUEREUR** n'aura pas justifié de l'obtention des labels environnementaux ou, à tout, le moins de la non-justification de l'atteinte de la performance environnementale déterminée par ces labels visés ci-dessus.

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

En cas de difficulté entre les Parties, la garantie à première demande sera mise en jeu, ou si un séquestre a été versé, la somme versée ou séquestrée sera consignée à la Caisse des dépôts et Consignations, en l'attente d'un accord amiable ou d'un jugement ayant force de chose jugée, le séquestre n'étant pas juge des divergences entre les Parties.

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

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

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

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

#### **CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE**

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

- i) Que la délibération du Conseil Municipal numéro      soit purgée de tous recours et devenue définitive,
  
- ii) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'ACQUEREUR aux présentes et l'Opérateur du **MACRO LOT 1** soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte. Toutefois, si toutes les conditions suspensives et les autres conditions essentielles et déterminantes sont réalisées, la présente condition ne pourra pas être considérée comme non réalisée au motif que l'acte de vente entre l'ACQUEREUR et l'opérateur du **MACRO-LOT 1** n'ait pas été conclu dans les délais impartis. Dans ce contexte, la vente entre le **VENDEUR** et l'ACQUEREUR s'effectuera dans le délai de cet avenant sans tenir compte des éventuelles prorogations convenues discrétionnairement entre l'ACQUEREUR et l'opérateur du **MACRO-LOT 1**.

L'ensemble de ces conditions essentielles et déterminantes devront être réalisées au plus tard au jour de la Vente, soit au **vingt octobre deux mille vingt-six (20 octobre 2026)**.

Si à cette date, l'une de ces conditions essentielles et déterminantes n'était pas encore réalisée, les Parties conviennent d'échanger sous un délai d'un mois pour donner leur accord sur une prorogation du délai de la promesse au **20 novembre deux mille vingt-six (20 novembre 2026) maximum**. Le prix de revient sera alors actualisé et communiqué par l'EPIFIF en application de la convention d'intervention foncière.

Toutefois, si à la date du **20 novembre 2026**, l'une de ces conditions essentielles et déterminantes n'était toujours pas réalisée, les Parties se rapprocheront afin de convenir des suites à donner à la Promesse. A défaut d'accord entre les Parties sous un délai de trente (30) Jours la présente Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non-réalisation des dites conditions essentielles et déterminantes, les parties se rapprocheront pour analyser les modalités de prorogation de la promesse si bon semble à l'**ACQUEREUR**

## RESERVES

### Réserve du droit de préemption

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

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

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

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

## CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

## Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'ACQUEREUR s'engage à communiquer au VENDEUR l'ensemble des rapports et études réalisés au plus tard le / ou a communiqué au VENDEUR le l'ensemble des rapports et études réalisés**

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

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

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

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

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

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

Les mêmes dispositions s'appliqueront en cas de nuisances empêchant la bonne visibilité ou la bonne lecture dudit panneau (tags, apposition d'affiches publicitaires...).

Cette obligation doit être reproduite dans tout acte de vente ou de revente du bien tant que l'objet pour lequel les biens sont cédés n'a pas été réalisé.

Le paiement de la pénalité devra être réalisé dans un délai de 15 jours suivant le constat de la fin du manquement. A défaut, le recouvrement de la pénalité sera réalisé par l'agent comptable de l'EPFIF conformément à l'article 192 du décret n° 2012-1246 du 7 Novembre 2012 et l'article 98 de la loi de finances rectificative n° 92-1476 du 31 décembre 1992. »

### **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le Bien demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR** qui s'y oblige.

En conséquence, le **VENDEUR** s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des Présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement le Bien, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le Bien et notamment de consentir des baux ou conventions d'occupation quelconques et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

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

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

#### **Concernant les articles 1, 3, 4, 6 à 15 :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'existe sur le Bien objet des présentes aucune action en rescision, résolution ou réquisition
- que les **BIENS** ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou confiscation
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que les **BIENS** ne font l'objet d'aucune injonction de travaux,

qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs aux **BIENS**.

L'**ACQUEREUR**, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, prend les biens en l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du **VENDEUR** en raison notamment :

-soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices mêmes cachés et de tout désordre qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;

-soit de l'état du sol et du sous-sol des ensembles immobiliers (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc ...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;

-soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;

-soit par erreur dans la désignation ou la consistance des biens ou de l'ensemble immobilier

#### **Concernant les articles 2 et 5 :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'existe sur le Bien objet des présentes aucune action en rescision, résolution ou réquisition
- que les **BIENS** ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou confiscation
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que les **BIENS** ne font l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,

qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs aux **BIENS**.
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et que la consistance des biens n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par des travaux non autorisés, à l'exception des travaux effectués dans le lot six de l'article 2 consistant en la transformation de terrasse en logement, du chef d'un précédent propriétaire, comme indiqué au paragraphe « désignation » ci-dessus.

L'**ACQUEREUR**, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, prend les biens en l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du **VENDEUR** en raison notamment :

-soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices mêmes cachés et de tout désordre qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;

-soit de l'état du sol et du sous-sol des ensembles immobiliers (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc ...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;

-soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;

-soit par erreur dans la désignation ou la consistance des biens ou de l'ensemble immobilier

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### **Concernant l'immeuble article un :**

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section J numéro 45

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

En ce qui concerne les droits en commun entre les parcelles cadastrées section J numéros 43 et 44

Un état hypothécaire obtenu à la date du 21 mars 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

#### **Concernant l'immeuble article deux :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

#### **Concernant l'immeuble article trois :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article quatre :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article cinq :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article six :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article sept :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement révèle l'existence, d'une inscription d'hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC, pour sûreté de la somme en principal de 6204 euros inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 19 mai 2017, volume 2017V, n° 1807, suivie d'un bordereau rectificatif inscrit le 07 août 2017, 2017V, numéro 3017 avec effet jusqu'au 28 mai 2027.

Ladite inscription a fait l'objet d'un acte de mainlevée délivré par le Trésor Public le 09 avril 2026 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 16 avril 2026, volume 2026V, numéro 10000.

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

**Concernant l'immeuble article huit :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article neuf :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article dix :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article onze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article douze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article treize :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article quatorze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**Concernant l'immeuble article quinze :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

**SERVITUDES**

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

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens ou l'ensemble immobilier, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

**Concernant les immeubles articles 3, 7, 8, 10, 12, 13, 14 et 15 :**

Le **VENDEUR** déclare :

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

**Concernant les immeubles articles 2 et 5 :**

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

**Concernant les immeubles articles 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11 :**

L'ordonnance d'expropriation ayant éteint par elle-même, à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur les biens et droits immobiliers expropriés, ils se trouvent libres et affranchis de toutes servitudes.

**Concernant l'immeuble article 8 :**

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno CHEUVREUX, notaire à PARIS, le 17 septembre 1984, il a été précisé :

*« Aux termes de l'acte de vente consenti par la société ROL LISTER et COMPAGNIE au profit de la COMPAGNIE FRANCAISE DU MONO SERVICE le 29 mai 1984 » (...) reçu par Maître Léon BUCAILLE, Notaire à PARIS, « il a été rappelé diverses servitudes concernant l'immeuble dont une partie est présentement vendue (...).*

*Il résulte notamment de cette note qu'il existe une servitude de passage sur le sol de la propriété numéro 42-44 Quai d'Asnières, cadastrée section J numéro 40. Cette servitude profitera à la partie d'immeuble restant appartenir à Monsieur et Madame BREDEL (...) (partie B) », en l'occurrence la parcelle cadastrée section J numéro 103. « Par ailleurs, la partie d'immeuble restant appartenir à Monsieur et Madame BREDEL (partie B) est grevée d'une servitude de descente et d'évacuation des eaux pluviales au profit de la partie A présentement vendue (...). », en l'occurrence la parcelle cadastrée section J numéro 104 objet des présentes.*

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section J numéro 103 appartient à la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE, **ACQUEREUR** aux présentes.

La parcelle cadastrée section J numéro 103 appartenant à l'**ACQUEREUR** aux présentes, par suite, à la réitération de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes l'**ACQUEREUR** sera également propriétaire de la parcelle cadastrée section J numéro 104, de sorte que ces parcelles seront devenues la propriété d'un même et unique propriétaire entraînant l'extinction de la servitude de descente et d'évacuation des eaux pluviales susvisée en raison de l'appartenance des fonds dominant et dominé à la même personne, et ce conformément à l'article 705 du code civil.

La servitude de passage sur la parcelle cadastrée section J numéro 40 (fond servant) profitera toujours à la parcelle cadastrée section J numéro 103 (fond dominant).

### ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

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

### CONTENANCE

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

### IMPOTS ET TAXES

#### Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la totalité de la taxe foncière depuis l'acquisition de chaque bien par l'EPFIF jusqu'à la date de l'acte de vente et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi qu'il est indiqué dans la partie déterminable du prix de vente ci-dessus.

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

#### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

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

#### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le **VENDEUR** résiliera les contrats d'abonnements éventuellement en cours sur les parcelles dont il est propriétaire et fournira les attestations de coupure des alimentations.

Le cas échéant, le **VENDEUR** déclare être à jour des factures, mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture pour les parcelles dont il est propriétaire lors du transfert de propriété.

#### **ASSURANCE**

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

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

##### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

##### **Existence de travaux depuis plus de dix ans (articles 5, 14 et 15)**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance certains articles objets des présentes ont fait l'objet de travaux sans aucune autorisation des services d'urbanisme de la ville ou pour lesquels la non-contestation de la conformité n'a pas été obtenue,

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement été informé par le Notaire soussigné, des voies de recours possibles en cas de construction sans autorisation administrative ou en cas de non-obtention du certificat de non-contestation à la conformité des travaux, savoir :

**Sanctions pénales** : l'infraction pénale se prescrit **par un délai de six ans après l'achèvement**. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir reçu, depuis qu'il est propriétaire des **BIEN** :

-aucune mise en demeure, arrêté municipal ou décision de justice au titre des articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme suite à un procès-verbal constatant les infractions prévues à l'article L480-4 de ce même code et pouvant entraîner qu'il soit ordonné, soit une interruption des travaux, soit la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

-aucune mise en demeure, en application des articles L481-1 et suivants du code de l'urbanisme, ni de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction ou des travaux en cause, ni de déposer une demande d'autorisation ou de déclaration préalable visant à leur régularisation.

Par suite, le **VENDEUR** déclare que les délais pénaux ci-dessus visés sont prescrits, aucun acte interruptif des délais de prescription n'étant survenu, à **l'exception de l'article 15**, mais non les délais administratifs lesquels sont imprescriptibles ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Concernant l'article 15, ainsi qu'il a été dit au paragraphe désignation, un procès-verbal d'infraction à la législation du code de l'urbanisme a été établi le 03 mai 2013 et l'auteur de la construction ne l'a pas mise en conformité avec les autorisations délivrées

**Sanctions fiscales** - les redevances dont l'autorisation d'urbanisme aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. **Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement**, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.

**Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008**, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

**Sanction civile de la part de la collectivité** – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. **L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.**

**Sanctions administratives - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :**

En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce permis de construire qui impliquent alors la démolition des constructions existantes.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

Le **VENDEUR** déclare que les délais pénaux (à l'exception de l'article 15), fiscaux et civils ci-dessus visés sont prescrits, aucun acte interruptif des délais de prescription n'étant survenu, mais non les délais administratifs lesquels sont imprescriptibles ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et vouloir prendre les biens en l'état sans recours contre le **VENDEUR** et les notaires soussigné et participant, l'ensemble des biens objets des présentes étant voués à être démolis.

## DIAGNOSTICS

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

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

Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

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

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par

leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### Plomb

Les biens ayant été construits avant le 1er janvier 1949, et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de plomb n'a été établi.

**Par suite aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés sus visés à raison des vices constitués par un risque d'accessibilité au plomb ne pourra s'appliquer.**

Les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des PARTIES :

Article 1641

*« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »*

Article 1644

*« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.»*

Article 1645

*« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »*

Article 1648 alinéa premier

*« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »*

**L'ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

### Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.  
Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

Article 1644

*Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.*

Article 1645

*Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

Article 1648 alinéa premier

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

**L'ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

### Termites

Les **BIENS** se trouvent dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de termites n'a été établi.

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

### Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (logement extrêmement performant) à "G" (logement extrêmement peu performant).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Compte tenu du projet de l'**ACQUEREUR**, à savoir la démolition des constructions existantes, les dossiers de performance énergétique n'ont pas été établis par le **VENDEUR**.

### Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022. Cet audit est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux permettant d'atteindre au minimum la classe E.

Le **BIEN** dont il s'agit entrant dans le champ d'application de l'article L 126-28-1.

L'**ACQUEREUR** dispense expressément le **VENDEUR** de lui produire l'audit énergétique et déclare vouloir faire la présente acquisition en l'état sans recours contre le **VENDEUR** ni le notaire soussigné.

### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** possèdent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans.

Aucun diagnostic n'a été produit ledit BIEN étant entièrement destiné à la démolition.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit, ledit BIEN étant entièrement destiné à la démolition.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et qu'il fera son affaire personnelle de la situation du bien à cet égard sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **Mérules**

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra, s'il souhaite s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

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

Les immeubles objets des présentes ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### **Radon**

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

### **Concernant l'ensemble des BIENS**

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

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **Détecteur de fumée**

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

#### **Canalisations de gaz hors réseau public – Informations**

Il est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** en tant que de besoin le contenu de l'article L 432-17 du Code de l'énergie applicable en l'espèce :

*"Jusqu'au 31 juillet 2023, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels se trouvent des canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments, mentionnées au 4° de l'article L. 554-5 du code de l'environnement, situées en amont des dispositifs de comptage, n'appartenant pas au réseau public de distribution de gaz et mises en service avant la promulgation de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, peuvent :*

1° Notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif desdites canalisations au réseau public de distribution de gaz, qui prend alors effet à compter de la réception de la notification par lettre recommandée ;

2° Revendiquer la propriété de ces canalisations, sauf si le gestionnaire du réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdites canalisations appartiennent déjà au réseau public de distribution de gaz."

L'article L 554-5 susvisé concerne :

- les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques ;
- les canalisations de distribution de gaz ;
- les canalisations assurant le transport et la distribution d'énergie thermique ;
- les canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments.

#### Citerne de gaz

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une citerne de gaz.

#### Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une cuve à fuel, à l'exception de l'article 12 lequel est équipé d'une cuve à fuel semi enterrée, contenant du fuel, installée dans les années 1970.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir connaissance et vouloir prendre le BIEN en l'état sans recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de la quantité de litres contenues dans celle-ci.

#### Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas équipés d'une cuve enterrée.

#### Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** sont raccordés à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

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

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes, ledit bien devant être démoli.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- les **BIENS** sont raccordés à l'assainissement collectif,

Le **VENDEUR** déclare également :

- n'avoir procédé à aucune modification des branchements existants lors de son acquisition, ni créé aucun branchement nouveau ne répondant pas aux prescriptions en la matière ;
- ne rencontrer aucune difficulté particulière avec l'installation d'évacuation des eaux usées, ni problème d'écoulement, ni aucune remontée d'odeurs ;
- qu'il n'existe dans les **BIENS** aucune installation de type « sanibroyeur » ou W.C. chimiques.

Il résulte d'un arrêté de l'Etablissement Public Territorial BOUCLE NORD DE SEINE en date du 25 janvier 2022, télétransmis en Préfecture et affiché le 28 janvier 2022, qu'à l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier raccordé directement ou susceptible de l'être au réseau public d'assainissement territorial, le propriétaire n'est pas dans l'obligation d'effectuer un contrôle des installations de collecte intérieure des eaux usées ainsi que de son raccordement au réseau public.

Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexée.

### Etat des risques

Un état des risques sur chaque article est ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que lesdits état lui ont été remis.

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

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

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **ABSENCE DE MINES OU CARRIERES**

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

*« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :*

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»*

### **Le VENDEUR :**

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT**

L'article 552 du Code civil dispose *« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »*

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que *« s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

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

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes

sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

**L'ACQUEREUR** déclare être informé :

- qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération de construction.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données relatives aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) sur chaque article ont été consultées

Une copie de ces consultations a été remise aux parties dès avant la signature des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### **CONVENTION DES PARTIES**

Le **VENDEUR** vend le Bien en l'état.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** reconnaît :

- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et installations classées au titre de la loi sur l'eau sus mentionnées, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition.

Le **VENDEUR** subrogera, en tant que de besoin, aux termes de l'acte de vente réitérant les présentes, l'**ACQUEREUR** dans ses droits et actions vis-à-vis des anciens exploitants, relativement à la situation environnementale du site.

### **DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

L'**ACQUEREUR** a fait réaliser, via la société QUODAM, par la société ANTEGROUPE le 07 août 2023 un diagnostic environnemental dont une copie a été remise au **VENDEUR** dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît expressément.

Les conclusions sont les suivantes :

*Dans le cadre du projet de requalification urbaine sur un site Gallieni à Villeneuve-la-Garenne (92), QUODAM a sollicité Antéa Group, dénommé ci-après ICF, pour la réalisation d'un diagnostic environnemental multi-milieux, en lien avec le projet d'aménagement.*

*QUODAM envisage la démolition puis la reconstruction d'environ 500 logements permettant de répondre à une demande aujourd'hui non satisfaite sur la commune et d'accueillir de nouvelles populations et ainsi diversifier la structure socio-économique des Villénogarenois. Le projet d'aménagement est réparti en deux macrolots, subdivisés chacun en lots. Les espaces extérieurs seront aménagés en voiries et espaces verts paysagers commun ou privés. Bien qu'aucune information sur la création de vergers ou de potagers ne soient mentionnés dans les informations transmises par QUODAM, il peut être considéré que les espaces verts privés pourraient accueillir ce type d'usage.*

*L'étude historique et documentaire a mis en évidence que le site était occupé par des parcelles majoritairement habitations individuelles avec jardin depuis au moins 1919, dans un environnement urbain.*

***Il convient de noter qu'une grande partie de la zone d'étude n'a pas pu être visitée, faute de possibilité ou d'autorisation d'accès.***

*Il est considéré que seul 20% du site a pu être visité et rendu accessible dans le cadre de cette étude, ce qui donne lieu à de nombreuses incertitudes sur la présence ou non de pollutions potentielles ou avérées au droit de la zone d'étude.*

*La visite du site a permis de mettre en évidence que le site est actuellement partiellement abandonné, et occupé par des habitations, des box (non visitables) et une parcelle utilisée par les services techniques de la ville pour le stockage divers de matériaux et engins. Cette parcelle de stockage semble être une ancienne activité industrielle (aucune information précise sur le passif de cette partie de la zone d'étude n'a été communiqué mais des cheminées sont observées sur la façade du bâtiment)*

*Aucun détail sur cette activité n'a été retrouvé en préfecture (absence de réponse suite à notre demande de consultation) ou aux archives départementales (fermeture de durée indéterminée des services de consultation).*

*La ville de Villeneuve-la-Garenne nous a toutefois transmis une étude d'impact réalisées sur le secteur en 2017 qui a été synthétisée au chapitre 6.4.3.*

*La lithologie attendue en surface est perméable (remblais limoneux à limono-sableux) puis à partir de 1 mètre de profondeur (terrain naturel composé de sables et graviers : alluvions). La nappe alluviale est rencontrée vers 4 à 5 m de profondeur dans la formation des alluvions de La Seine.*

Au total, 13 sondages entre 2 et 7 mètres de profondeur ont été réalisés au carottier portatif et à la tarière mécanique du 26 au 26 juin 2023, soit :

\*2 sondages à 7 m de profondeur, dont 1 a été équipé en piézair à 6,5 m de profondeur (crépiné entre 3 et 3,5m de profondeur)

\*7 sondages de 4 m de profondeur, dont 3 ont été équipés en piézairs à 3,5 m de profondeur (crépiné entre 3 et 3,5 m de profondeur).

\*2 sondages à 3 m de profondeur, dont 1 a été équipé en piézair à 3 m de profondeur (crépiné entre 2,5 et 3 m de profondeur)

\*2 sondages à 2 m de profondeur

Il convient de noter que 6 sondages n'ont pas pu être réalisés :

\*S7 et S15 en raison de la présence de réseaux enterrés

\*S6 et S8, S9 et S10 en raison de l'impossibilité d'accès aux parcelles.

Il n'a pas été identifié d'indices organoleptiques (odeurs ou couleurs) et aucune réponse au PID n'a été mesurée.

### **D'un point de vue analytique**

De manière globale, les terrains sont marqués par la présence d'impacts en métaux lourds dans les sols.

Les analyses d'échantillons de sol mettent en évidence la présence de faibles traces en HAP, HCT, PCB et COHV, restant toutefois inférieures aux seuils de référence retenus. Aucun impact en polluant organique n'a été identifié sur la zone d'étude.

Concernant les gaz du sol, des quantifications significatives en COHV (Tétrachloroéthylène et Trichloroéthylène), en BTEX (Xylènes) et en HCT (fractions C10 – C12) sont mis en évidence sur 3 des 5 piézairs. Elles pourraient témoigner d'ancienne activités non identifiées lors de la visite de site.

### **D'un point de vue sanitaire**

Etant considéré un recouvrement de zones de terres laissées en place par un revêtement minéral ou par 30 cm de terres saines a minima des sols de surface, le risque sanitaire par ingestion des sols ou inhalation de poussières a été écarté.

Les impacts en substances organiques dans les gaz du sol constituent un risque potentiel pour les futurs usagers du site :

\*par inhalation de composés volatils issus du sol ou des eaux souterraines dans l'air à l'intérieur de bâtiments) ;

\*par transfert potentiel de composés des sols vers les eaux souterraines ;

\*par transfert de composés présents dans les sols vers les végétaux.

En cas de mise en place de potagers et / ou de vergers, un apport a minima de 50 cm (après compactage) et jusqu'à 1 m (selon une approche sécuritaire) de terre végétale saine devra être réalisé avec un système de séparation physique placés entre les terres d'apport et les terres en place (remblais). Pour les arbres fruitiers, une fosse de terres propres, dont le volume sera adapté en fonction du système racinaire de chaque espèce, devra être réalisée.

### **D'un point de vue gestion des déblais**

Les résultats d'échantillons sur éluât mettent en évidence des dépassements sur éluât des seuils d'acceptation des terres en installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), fixés par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014, retenu comme

*référence, pour les sulfates lixiviables associé à un dépassement en fraction soluble, l'antimoine lixiviable et le molybdène lixiviable.*

*Ces dépassements constituent un paramètre déclassant au regard de l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014, dans le cadre de la gestion des déblais hors site lors de la réalisation du projet d'aménagement.*

*L'ensemble des terres qui seront excavées dans le cadre des travaux n'est pas compatible avec une évacuation en installation de Stockage de Déchets Inertes (SDI). Une partie de ces terres devra être éliminée vers une filière de type installation de Stockage de Déchets Inertes aménagée (ISI +) ou Comblement de Carrières (CC). Cette estimation devra être affinée et confirmée avec la réalisation d'investigations complémentaires sur l'ensemble du site.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De convention expresse les parties renoncent à cette disposition, les biens étant vendus en l'état et l'opérateur de l'**ACQUEREUR** supportera les éventuels surcoûts de dépollution.

L'**ACQUEREUR** déclare acquérir les biens en l'état sans aucun recours contre le **VENDEUR** de sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété de l'existence d'une éventuelle pollution.

L'**ACQUEREUR** fera prendre les mêmes engagements à son **SOUS-ACQUEREUR** aux termes de la promesse de vente qu'il doit régulariser un temps de raison des présentes.

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

#### Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
- le Bien vendu est un immeuble bâti depuis plus de cinq ans ;
- en application de l'article 260-5° bis du Code Général des impôts, il opte pour l'assujettissement de la vente à la TVA.
- l'acquisition par lui du Bien n'avait pas ouvert droit à déduction à la TVA et par conséquent, la présente cession est soumise à la TVA sur la marge au taux de TVA en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique de vente conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

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

#### **Domicile fiscal**

Le **VENDEUR** déclare que les opérations qu'il réalise sont déclarées au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE 14E MONTPARNASSE 29 RUE DU MOULIN VERT (75675) PARIS CEDEX 14, dont il dépend et auprès duquel il acquittera la TVA et qu'il est y est référencé sous le numéro : FR0649512000800026. En sa qualité d'assujetti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

### En ce qui concerne l'ACQUEREUR

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

L'acte étant exonéré de droits d'enregistrement, l'**ACQUEREUR** ne sera pas redevable de la taxe au profit de la région Ile de France prévue à l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

## PLUS-VALUES

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

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

L'**ACQUEREUR** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, les **BIENS**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **VENDEUR** qui s'y oblige.

### **OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES**

En cas d'occupation sans titre des Biens survenant pendant la durée des Présentes, le **VENDEUR** engagera toutes procédures nécessaires pour faire cesser l'occupation.

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- soit de prendre les Biens en leur état d'occupation et de régulariser la vente à la date convenue et aux conditions des Présentes. En cette hypothèse l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans les procédures engagées par le **VENDEUR**.

- soit de solliciter une prorogation de la durée de la présente promesse d'une durée de six (6) mois renouvelable sans pouvoir excéder une durée de 12 mois, à compter de la date fixée pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, afin de parvenir à la libération des Biens par le **VENDEUR**.

Pendant ce délai, le **VENDEUR** continuera à accomplir toutes diligences pour parvenir à la libération des Biens. Le prix de vente sera ajusté par Monsieur l'Agent comptable, afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente Promesse.

Les Parties se rapprocheront pour examiner la suite à réserver aux Présentes. A défaut d'accord intervenant avant l'expiration de ce délai de DOUZE (12) mois, les Présentes seront caduques.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, l'**ACQUEREUR** devra maintenir l'acquisition du Bien alors sinistré totalement ou partiellement et se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Les parties dispensent le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, si l'une d'elle le juge utile, à ses frais.

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation des **BIENS**.

### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur soixante-dix pages**

#### **Comprenant**

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

#### **Paraphes**

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06-18-07-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026