





Accusé de réception en préfecture  
 092-219200789-20260618-2026-06\_18\_09-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 automatisé et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Procédure de réception en matière de  
092-219200789-20260618-2026-06\_18\_09-DE  
Date de réception en matière de  
2026-06-18-09-DE

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06\_18\_09-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

**BOL/MOC/  
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,  
Le TRENTE JUIN,**

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

**Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle  
« Maîtres Jérôme DRAY, Véronique DEJEAN de La BÂTIE, Fabien LIVA, Laurent  
BOUILLOT, Carole DELELIS-FANIEN, Magali DE ALMEIDA-PALARIC, Ludovic  
DE PRAINGY, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est  
à PARIS (15<sup>è</sup>), 55 quai de Grenelle (CRPCEN 75013),**

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

**Sommaire :**

## **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

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

## 1.1. TERMINOLOGIE

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

**Acquéreur ou Bénéficiaire** : désigne la société dénommée **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD** dont la comparution figure à l'article **2.2**.

**Acte Authentique de Vente ou Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation définitive de la vente, objet de la présente Promesse et le transfert de propriété.

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

**Biens Immobiliers ou Biens** : désigne ensemble le Bien Immobilier, lesquels sont plus amplement désignés sous l'article **12**, ci-après.

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

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

**Conditions Suspensives** : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'article **31**, et suivants.

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la jouissance des Biens Immobiliers dans les conditions fixées à l'article **15.2**.

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

**Dépôt de Garantie** : désigne le dépôt de garantie dont le montant et le sort sont fixés à l'article **16** de la Promesse.

**Dossier d'Informations** : désigne l'ensemble des documents mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur dans les conditions évoquées à l'article **9.6**.

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

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

**Immeubles Ville** : désigne les Biens appartenant à la ville de VILLENEUVE LA GARENNE (92390) cadastrés section L numéros [\*] et section J numéros [\*] tels que plus amplement désigné à l'article **12.1**.et **12.3**

**Immeubles EPFIF** : désigne les Biens appartenant à l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) sis à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) cadastrés section L numéros [\*] et section J numéros [\*] tels que plus amplement désigné à l'article **12.2** et **12.4** et ayant fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente entre l'EPFIF et la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE.

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

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

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

**Permis de construire numéro 1** : permis de construire valant permis de démolir et de division ayant pour assiette les parcelles cadastrées section J numéros [\*]

**Permis de construire numéro 2** : permis de construire portant sur les parcelles cadastrées section L numéros [\*]

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

**Programme de construction ou Projet** : désigne les constructions tel que précisé à l'article **D.2**, qui seront édifiées sur les Biens en exécution du Permis de Construire et des éventuels permis de construire modificatifs obtenus par l'Acquéreur tant ceux obtenus avant la Vente que ceux obtenus après la Vente ; mais pour ces derniers, ceux préalablement validés par le Vendeur avant leur dépôt

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

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

**Propriétaire actuel** : désigne l'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE, ayant pour sigle EPFIF, Etablissement public à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, avec lequel la Commune de Villeneuve-la-Garenne a conclu une promesse de vente en date de ce jour, préalablement aux présentes.

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

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

## **1.2. NOVATION ET INTERPRÉTATION**

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

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

- toute référence faite à un article ou à une Annexe se comprend comme une référence faite à un article de l'acte ou à une Annexe de l'acte, sauf précision contraire expresse ;
- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne

sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;

- l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère limitatif à l'énumération qui le suit ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'acte seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties**, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **2. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **2.1. PROMETTANT**

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

### **2.2. BÉNÉFICIAIRE**

La Société dénommée **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD**, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1000€, dont le siège est à SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93400), 101 boulevard Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 930 961 966 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

## **3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION**

### **3.1. CONCERNANT LE PROMETTANT**

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE** est représentée à l'acte par Monsieur Pascal PELAIN agissant en qualité de Maire de la Commune comme ayant été nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED] dont une copie est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2026 exécutoire suite à sa transmission au contrôle de légalité le [REDACTED] telle que visée ci-dessous.

Le **Promettant** es-qualité déclare que la délibération du 18 juin 2026 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit et que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est pas encore écoulé.

Le représentant du **Promettant** déclare es qualité qu'à ce jour la commune n'a reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'État dans le département pour acte contraire à la légalité.

**(Délibération du 18 juin 2026)**

### 3.2. CONCERNANT L'ACQUÉREUR

La Société dénommée **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD** est représentée à l'acte par :

1) Monsieur Benoit BOUCHE Directeur Opérationnel agissant en vertu d'une procuration consentie par Monsieur Olivier BERTHELOT en date à VELIZY-VILLACOUBLAY du [REDACTED] dont une copie demeure ci-annexée.

Monsieur Olivier BERTHELOT agissant en qualité de Président de la Société dénommée EIFFAGE CONSTRUCTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 275.620.000 euros, dont le siège social est à Vélizy-Villacoublay (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le n° 552 000 762 RCS Versailles.

La société EIFFAGE CONSTRUCTION agissant elle-même en qualité de présidente de :

La Société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à Vélizy-Villacoublay (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le n° 314 527 649 RCS Versailles.

La société EIFFAGE IMMOBILIER agissant elle-même en qualité de présidente de la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France,

La société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France, agissant elle-même en qualité de co-gérante de la société **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD Bénéficiaire** aux présentes en vertu de l'article 38 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 15 des statuts.

2) Monsieur Pierre-Charles DECOSTER agissant en qualité de président de la Société dénommée **INFINITIMM**, nommé aux termes d'un procès-verbal des décisions de l'Associé Unique en date du 14 octobre 2021 dont une copie demeure ci-annexée.

Lequel président ayant les pouvoirs les plus étendus ainsi qu'il résulte de l'article 12 des statuts de ladite société.

La société INFINITIM agissant agissant elle-même en qualité de co-gérante de la société **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD Bénéficiaire** aux présentes, en vertu de l'article 38 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 15 des statuts.

### 4. QUOTITÉS ACQUISES

La Société dénommée **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD** acquerra la pleine propriété des **Biens** objet des présentes.

### 5. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

#### 5.1. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT

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

- Le **Promettant** est une personne morale de droit public soumis au droit français,
- Les caractéristiques indiquées en têtes des présentes telles que nationalité, siège, état civil, numéro d'identification sont exactes,

- Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des **Présentes**,
- La signature et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des **Présentes** ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- ses mandataires ne sont frappés d'aucune interdiction.

## 5.2. DÉCLARATIONS DE L'ACQUEREUR

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

- Le **Bénéficiaire** est dûment constitué et existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête des **Présentes**,
- Le **Bénéficiaire** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- L'organe dirigeant du **Bénéficiaire** n'est frappé d'aucune interdiction,
- Le **Bénéficiaire** a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes,
- La signature et l'exécution des présentes par le **Bénéficiaire** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le **Bénéficiaire** est partie dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre des présentes,
- Le **Bénéficiaire** ne fait pas l'objet :
  - à son initiative ou à celle d'un tiers :
  - d'une liquidation amiable ou d'une dissolution ;
  - d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de Commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L 611-4 du Code de Commerce ;
  - d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L 611-9 et suivants du Code de Commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000.
  - et n'est pas soumis à tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.

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

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

### 6.1. CONCERNANT LE PROMETTANT

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

### 6.2. CONCERNANT LE BÉNÉFICIAIRE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

## 7. DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 18 juin 2026 télétransmise à la Préfecture des Hauts-de-Seine le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

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

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

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

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

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

## 8. EXPOSE

### 8.1. ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

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

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

L'Acquéreur envisage la réalisation d'un Programme de Construction devant consister en la démolition des bâtiments existants à ce jour sur les **Biens** permettant l'édification d'un **Ensemble Immobilier** d'une surface de plancher de 13.666,50 m<sup>2</sup> minimum composé de 200 logements au moyen de deux permis de construire, savoir :

- Un premier permis de construire pour la réalisation d'environ 54 logement d'une surface de plancher de 3.875,50 m<sup>2</sup>,
- Un second permis de construire pour la réalisation d'environ 146 logement d'une surface de plancher de 9.791,00 m<sup>2</sup>.

Lesquels **Permis de Construire** ont été obtenus par le **Bénéficiaire** tel que plus amplement relaté à l'article [\*] ci-après.

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

La Ville de Villeneuve-La-Garenne, a mis en, place une consultation en vue de sélectionner un opérateur disposé à se rendre acquéreur des **Biens** objets des présentes en vue d'y développer un projet de construction compatible avec la

programmation ci-dessus visée, en conformité avec les critères d'un **Cahier des charges de consultation**, communiqué aux candidats.

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

**(Cahier des charges de consultation)**

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

Ces deux sociétés se sont donc associées pour former la Société dénommée **SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD**, **Bénéficiaire** aux présentes.

#### **8.4. CONTEXTE DE L'OPÉRATION**

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

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

Préalablement à la cession à la Ville des parcelles propriété de l'EPFIF et constituant partie du Macro-Lot 2, l'EPFIF a divisé son unité foncière pour en céder une partie à un bailleur social. Etant ici observé qu'une déclaration préalable déposée tel que plus amplement relaté à l'article [\*].

Il est ci précisé que tout au long du Boulevard Gallieni, est identifié au Plan Local d'Urbanisme, un emplacement réservé destiné à l'élargissement dudit Boulevard et correspondant à la partie vert du plan établi par le Cabinet RENFERT et VENANT géomètres experts sis à COLOMBES, 5 Boulevard Edgar Quinet le 20 octobre 2023 .

**(Plan de Division du 20 octobre 2023 )**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8.5. CAHIER DES CHARGES D'EXPROPRIATION**

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

#### **« 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 délivré, 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 délivré, 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. »*

»

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

### **8.6. DOSSIER D'INFORMATION**

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

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

Une copie du sommaire dudit **Dossier d'Informations** demeure ci-annexée.

**(Liste Dossier d'information)**

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

### **8.7. ENSEMBLE CONTRACTUEL**

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

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

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

**(Engagement du lauréat)**

En conséquence, la **Promesse de vente** et la **Vente** ont lieu sous les charges et conditions expressément stipulées aux termes des présentes et sous celles résultant de l'Engagement du lauréat et de ses annexes, qui auront valeur contractuelle entre

les **Parties**, au même titre que les présentes, avec lesquelles ils forment un tout indissociable.

En outre, pour l'interprétation de leurs accords, les **Parties** entendent également se référer, en tant que de besoin, aux dispositions du Cahier des Charges de Consultation et aux dispositions des Engagements du lauréat.

#### **8.8. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE EN DATE DU 29 AVRIL 2024**

Suivant acte reçu par Maître Laurent BOUILLOT, Notaire à PARIS avec la participation de Maître SEBRIER, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 29 avril 2024, le Promettant a conclu une promesse synallagmatique de vente portant sur les biens ci-après désignés pour une durée expirant le 30 juin 2025 avec :

La Société dénommée **EIFPAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 489 244 483 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Et La Société dénommée **INFINITIMM**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 50.000,00 € €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 26 quai d'Asnières, identifiée au SIREN sous le numéro 847 647 153

Par suite la Société dénommée SCCV VILLENEUVE LA GARENNE GALLIENI SUD (substituée au groupement Eiffage Immobilier et Infitimm), société civile immobilière de construction vente au capital de 1000€, dont le siège est à SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93400), 101 boulevard Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 930 961 966 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY s'est substitué depuis lors.

Par suite, la promesse synallagmatique de vente signée le 29 avril 2024 pour une vente arrêtée au 30 juin 2025, a été prorogée aux termes d'un avenant n°1 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 n'a pu conduire à une réitération par acte authentique de vente dans les délais initialement convenus et est donc devenue caduque au 30 juin, si bien qu'il convient donc de la renouveler

En conséquence, les **Parties** conviennent de régulariser les présentes dans les conditions déterminées ci-après.

#### **9. ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL**

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

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

Dans le cadre de son plan pluriannuel d'intervention (en abrégé « 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 effet 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 abrégiation « 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 abrégé « DAACT ») à l'ACQUEREUR, et, après mise en demeure par le VENDEUR restée infructueuse, l'ACQUEREUR n'aura pas justifié de l'obtention des labels environnementaux ou, 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. »**

Le **Bénéficiaire** se déclare parfaitement informé des présents engagements et se subroge purement et simplement au **Promettant**.

Aussi, remettra en lieu et place du **Promettant** une garantie à première demande d'un montant représentant **7%** du prix de vente ci-dessus visé à l'EPFIF.

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

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

Il est formé entre les **Parties**, en vertu des présentes, une **Promesse Synallagmatique** dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil.

Dans la commune intention des **Parties**, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- le **Promettant** consent définitivement, pour sa part, à la **Vente** et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété des **Biens**, dans les conditions ci-après stipulées, au **Bénéficiaire**, qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes ;
- le **Promettant** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur les **Biens**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **Bénéficiaire**.

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

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

## 11. IDENTIFICATION DU BIEN

### IMMEUBLES OBJET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 1

#### 11.1. IMMEUBLES VILLE

##### 11.1.1. IMMEUBLE ARTICLE UN

###### 11.1.1.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

###### 11.1.1.2. Identification Des Meubles

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

###### 11.1.1.3. Usage Du Bien

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

##### 11.1.2. IMMEUBLE ARTICLE DEUX

###### 11.1.2.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	44	178 BOULEVARD GALLIENI	00ha 02a 01ca

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

###### 11.1.2.2. Identification Des Meubles

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06\_18\_09-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

### 11.1.2.3. Usage Du Bien

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

### 11.1.3. IMMEUBLE ARTICLE TROIS

#### 11.1.3.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

#### 11.1.3.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.1.3.3. Usage Du Bien

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

### 11.1.4. IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

#### 11.1.4.1. Désignation

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

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

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

#### 11.1.4.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.1.4.3. Usage Du Bien

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

### 11.1.5. IMMEUBLE ARTICLE CINQ

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20260618-2026-06_18_09-DE Date de réception préfecture : 25/06/2026
---

11.1.5.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

11.1.5.2. Identification Des Meubles

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

11.1.5.3. Usage Du Bien

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

11.1.6. IMMEUBLE ARTICLE SIX11.1.6.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

11.1.6.2. Identification Des Meubles

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

11.1.6.3. Usage Du Bien

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

11.1.7. IMMEUBLE ARTICLE SEPT11.1.7.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

#### 11.1.7.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.1.7.3. Usage Du Bien

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

### 11.2. IMMEUBLES EPFIF

#### 11.2.1. IMMEUBLE ARTICLE HUIT

##### 11.2.1.1. Désignation

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

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

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

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

##### 11.2.1.2. Identification Des Meubles

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

##### 11.2.1.3. Usage Du Bien

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

#### 11.2.2. IMMEUBLE ARTICLE NEUF

##### 11.2.2.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

*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. »*

#### 11.2.2.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.2.2.3. Usage Du Bien

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

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

#### 11.2.3. IMMEUBLE ARTICLE DIX

##### 11.2.3.1. Désignation

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

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

Le tout figurant actuellement au cadastre comme suit :

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

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

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

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

#### 11.2.3.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.2.3.3. Usage Du Bien

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

#### 11.2.4. IMMEUBLE ARTICLE ONZE

##### 11.2.4.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

##### 11.2.4.2. Identification Des Meubles

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

##### 11.2.4.3. Usage Du Bien

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

#### 11.2.5. IMMEUBLE ARTICLE DOUZE

##### 11.2.5.1. Désignation

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

Un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments distincts,

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

*« 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 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. »*

»

#### 11.2.5.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.2.5.3. Usage Du Bien

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

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

#### 11.2.6. IMMEUBLE ARTICLE TREIZE

##### 11.2.6.1. Désignation

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

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

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

#### 11.2.6.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.2.6.3. Usage Du Bien

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

#### 11.2.7. IMMEUBLE ARTICLE QUATORZE

##### 11.2.7.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

##### 11.2.7.2. Identification Des Meubles

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

##### 11.2.7.3. Usage Du Bien

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

#### 11.2.8. IMMEUBLE ARTICLE QUINZE

##### 11.2.8.1. Désignation

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

Deux bâtiments à usage industriel accolés

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

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

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

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

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

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

#### 11.2.8.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.2.8.3. Usage Du Bien

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

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

### 11.2.9. IMMEUBLE ARTICLE SEIZE

#### 11.2.9.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

#### 11.2.9.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.2.9.3. Usage Du Bien

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

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

### IMMEUBLES OBJET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 2

### 11.3. IMMEUBLES VILLE

#### 11.3.1. IMMEUBLE ARTICLE DIX-SEPT

##### 11.3.1.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	443	163 BD GALLIENI	00ha 06a 87ca

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

11.3.1.2. Identification Des Meubles

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

11.3.1.3. Usage Du Bien

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

11.3.1.4. Déclassement

Par délibération en date du 04 avril 2024, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation de la parcelle cadastrée section L numéro 110 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal établi par la police municipale en date du 19 mars 2024 et a prononcé le déclassement de son domaine public de ladite parcelle.

Monsieur le Maire es qualité déclare et garantit que depuis le déclassement, le **Bien** n'a pas été affecté de nouveau à un usage public ou à un service public.

11.3.2. IMMEUBLE ARTICLE DIX-HUIT

11.3.2.1. Désignation

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

11.3.2.2. Identification Des Meubles

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

11.3.2.3. Usage Du Bien

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

11.3.3. IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF

11.3.3.1. Désignation

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 8 rue du Fond de la Noüe, un terrain d'une surface d'environ 7 m<sup>2</sup> à prélever sur une plus grande parcelle, figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	446	8 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha a 0ca

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20260618-2026-06\_18\_09-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

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

#### 11.3.3.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.3.3.3. Usage Du Bien

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

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

### 11.4. IMMEUBLES EPFIF

#### 11.4.1. IMMEUBLE ARTICLE VINGT

##### 11.4.1.1. Désignation

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

Figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	440	18 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 00 a 2ca

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

##### 11.4.1.2. Identification Des Meubles

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

##### 11.4.1.3. Usage Du Bien

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

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

#### 11.4.2. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-ET-UN

##### 11.4.2.1. Désignation

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

Une maison d'habitation

Figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	441	163 BD GALLIENI	00 ha 03 a 88 ca

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

11.4.2.2. Identification Des Meubles

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

11.4.2.3. Usage Du Bien

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

11.4.3. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-DEUX

11.4.3.1. Désignation

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

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

Grenier au-dessus.

Dépendances dans la cour.

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

11.4.3.2. Identification Des Meubles

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

11.4.3.3. Usage Du Bien

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

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

11.4.4. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-TROIS

11.4.4.1. Désignation

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

Une MAISON D'HABITATION comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salle de bains, water-closets, salon/salle à manger avec grenier partiel au dessus,

- à l'étage : palier, deux chambres, water-closets.  
Terrasse à l'arrière de la maison.  
Cour devant.

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

#### 11.4.4.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.4.4.3. Usage Du Bien

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

#### 11.4.5. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-QUATRE

##### 11.4.5.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni,  
Un terrain bâti.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	460	163 BD GALLIENI	00 ha 01 a 32 ca

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

##### 11.4.5.2. Identification Des Meubles

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

##### 11.4.5.3. Usage Du Bien

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

#### 11.4.6. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-CINQ

##### 11.4.6.1. Désignation

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la  
Noüe,  
Un terrain d'environ 7 mètres carrés.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	462	RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 0a 06ca

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

#### 11.4.6.2. Identification Des Meubles

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

#### 11.4.6.3. Usage Du Bien

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

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

## 12. EFFET RELATIF

### 12.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE UN ET DEUX

Pour partie :

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

Et pour partie :

Acquisition à régulariser préalablement à la réitération des présentes.

### 12.2. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS

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

### 12.3. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

Acquisition suivant acte reçu par Maitre JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 18 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juillet 2012 volume 2012P numéro 4297.

### 12.4. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE CINQ

Acquisition suivant acte reçu par Maitre JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 28 janvier 2013, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 04 février 2013 volume 2013P numéro 779.

### 12.5. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE SIX

Acquisition suivant acte reçu par Maitre JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 10 novembre 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 04 janvier 2007 volume 2007P numéro 45.  
Suivi d'une attestation rectificative reçu le 17 janvier 2007 publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 janvier 2007 volume 2007P numéro 415.

Acquisition suivant acte reçu par Maitre JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 10 novembre 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 09 janvier 2007 volume 2007P numéro 119.

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 10 novembre 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 04 janvier 2007 volume 2007P numéro 48.

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 10 novembre 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 04 janvier 2007 volume 2007P numéro 44.

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 30 mars 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 avril 2006 volume 2006P numéro 2729.

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 30 mars 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 avril 2006 volume 2006P numéro 2735.

#### **12.6. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE SEPT**

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

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

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

#### **12.8. CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN DESAYES VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE en date du 08 août 2013, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 30 août 2013 volume 2013P numéro 4807.

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

Acquisition à régulariser préalablement à la réitération des présentes.

### **13. DELAI - REALISATION – CARENCE – EXECUTION FORCEE**

#### **13.1. DÉLAI :**

La **Promesse** est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les trente (30) Jours ouvrés de la réalisation de la dernière des Conditions suspensives, et au plus tard **TRENTE OCTOBRE DEUX MIL 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 10 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 **Promettant** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **Bénéficiaire** de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

**13.2. RÉALISATION :**

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

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

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

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

Passé le délai ci-dessus convenu, sans que l'Acte Authentique de Vente n'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 avec paiement complet du Prix de Vente et des Frais,

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

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

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

- soit poursuivre judiciairement la résolution de la Vente et réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 nouveau du Code Civil, laquelle est fixée forfaitairement à 10% du prix de Vente sans, préjudice d'une obtention de dommages-intérêts compensatoires. **Au cas de défaut de l'Acquéreur, le Vendeur pourra à son choix, dans le procès-verbal :**

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

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

Il est en outre convenu, dans cette hypothèse de défaut de l'Acquéreur, que ce dernier sera responsable des conséquences de sa **défaillance et notamment de ses**

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

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

##### **14.1. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

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

##### **14.2. JOUISSANCE**

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

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

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

En conséquence de la présente **Promesse**, les **Parties** sont convenues d'un dépôt de garantie d'un montant de **NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (925 888,00 EUR)** correspondant à dix pour cent (10 %) du prix de vente hors taxe.

Laquelle somme, avait été versé au **Promettant**, par la comptabilité du notaire soussigné, par virement bancaire lors de la signature de la première promesse en date du 29 avril 2024., savoir :

- A hauteur de SIX CENT QUARANTE-HUIT MILLE CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (648 121,60 EUR) par la Société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France ;
- A hauteur de DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (277 766,40 EUR) par la Société dénommée INFINITIMM.

Les **Parties** conviennent que par suite de la caducité de la promesse du 29 avril 2024 et de la signature des présentes, le dépôt de garantie précédemment versé servira à courvrir le dépôt de garantie dû aux termes des présentes.

##### **15.2. NATURE DE CE VERSEMENT**

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

somme ci-dessus versée, et pour le Vendeur en offrant de restituer le double de la somme versée.

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

### **15.3. SORT DU VERSEMENT**

Le sort de cette somme sera le suivant :

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

i) En cas de non-réalisation de l'une des **Conditions Suspensives** visées à l'Article **31**, elle sera restituée à l'**Acquéreur** ;

ii) En cas de défaut de l'**Acquéreur**, elle restera acquise au **Vendeur**, de plein droit, en règlement de la clause pénale stipulée au profit du **Vendeur** à l'article **14.3**. Il est convenu que la somme ci-dessus versée ne sera pas productive d'intérêts, quelle que soit son sort.

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

## **16. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

### **16.1. MONTANT DU PRIX**

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

Etant ici observé que le prix plancher est déterminé pour la construction d'environ 13.666,50 mètres carrés minimum.

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

Les **Parties** conviennent que pour le cas où le **Bénéficiaire** obtiendrait, au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, un Permis de Construire ou un Permis de Construire Modificatif définitif, autorisant la construction d'une SDP supérieure à 13.666,50 mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible le Jour de la Signature de l'Acte de Vente, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du Permis de Construire et du Permis de Construire Modificatif qui seront délivrés à l'**Acquéreur**.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680,00 EUR)** hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir 13.666,50 mètres carrés.

Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** au **Vendeur**

le jour de la signature l'Acte Authentique de Vente.

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

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

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

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

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680,00 EUR)** hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir celle qui aura été autorisée au Permis de Construire et/ou Permis de Construire modificatif obtenus au jour de la Vente.

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

L'indice de base est le dernier indice publié au moment de la Promesse Synallmatique de Vente du 29 avril 2024, soit celui du **04 avril 2024** pour une valeur de **2 162** et celui de référence, sera le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte complémentaire de Vente. Un acte complémentaire à l'Acte Authentique de vente contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire sera reçu par le notaire soussigné.

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

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

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

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

1°) En cas d'aliénation en bloc de l'immeuble à construire : L'**Acquéreur** s'oblige à insérer aux actes de vente qu'il viendrait à consentir, les dispositions ci-dessus, **à titre**

de stipulation pour autrui, ses sous-acquéreurs devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du **Vendeur**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **16.3. PAIEMENT DU PRIX**

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

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

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

## **16.4. FRAIS**

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

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

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

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

A ce sujet le **Promettant** déclare :

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

### **17.2. GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

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

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

### 17.3. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du \_\_\_\_\_, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation que celles-ci-après

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

Pour l'ensemble des immeubles objets de la Promesse de vente EPFIF / Commune de Villeneuve la Garenne à l'exception de l'Immeuble Article Sept :

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

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

Pour l'immeuble article sept objet de la Promesse de vente EPFIF / Commune de Villeneuve la Garenne :

*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.*

Le **VENDEUR** s'engage à rapporter l'acte de mainlevée de ladite inscription au plus tard au jour de la réitération des présentes.

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

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

### 17.4. SERVITUDES

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

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

« 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). »

Le **Promettant** déclare lui-même :

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

#### 17.5. ÉTAT DU BIEN

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

- \* Soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles, excavations ou remblais qui auraient pu être pratiqués et de tout mouvement de terrain qui en résulterait par la suite.
- \* Soit de la révélation d'une pollution quelconque du sol, du sous-sol ou des constructions et ouvrages existants.
- \* Soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
- \* Soit même de présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de revêtement contenant du plomb ou encore de l'état parasite du Bien notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux, de l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité, du niveau de performance énergétique du Bien
- \* Soit même de la surface du terrain, telle sera indiquée par référence aux documents cadastraux et de la superficie des constructions, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur, sans aucun recours contre le Vendeur, excédât elle un vingtième.

#### 17.6. CONTENANCE

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

#### 17.7. IMPÔTS ET TAXES

Le **Promettant** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux. La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier. La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le **Promettant**.

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

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

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

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

### 17.9. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

*« 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.»*

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

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

### 17.10. ASSURANCE

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

### 17.11. CONTRAT D'AFFICHAGE

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

*« **Concernant l'ensemble des immeubles***

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

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

### 17.12. PROCÉDURES - LITIGE (HORS IMPAYÉS, CONTENTIEUX ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE, ASSURANCE MULTIRISQUE)

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

**17.13. INJONCTIONS**

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

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

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

**17.14. SINISTRES**

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

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

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

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

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

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

Le **Bénéficiaire** s'engage à concevoir et réaliser son projet, dans le respect des engagements qu'il a souscrits, tels qu'ils sont relatés aux Engagements du lauréat. Il est rappelé que le document dénommé Engagements du lauréat a valeur contractuelle entre les **Parties** et forme un tout indissociable avec les présentes, conformément aux dispositions de l'article **9.5**.

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

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

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

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

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

Un **Ensemble Immobilier** d'une surface de plancher de 13.666,50 m<sup>2</sup> minimum composé de 200 logements environ au moyen de deux permis de construire, savoir :

- Un premier permis de construire pour la réalisation de 54 logements d'une surface de plancher de 3.875,50 m<sup>2</sup>,
- Un second permis de construire pour la réalisation de 146 logements d'une surface de plancher de 9.791,00 m<sup>2</sup>.

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

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

#### **18.2. RÉSEAUX – ACCÈS – CIRCULATIONS**

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

#### **19. CONDITIONS PARTICULIERES**

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

« 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. »

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

## **20. ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE DE REALISER LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

### **20.1. MAINTIEN DE LA PROGRAMMATION**

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

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

#### **20.2.1. CALENDRIER**

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

En conséquence, il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de réalisation des

**Présentes, le Bénéficiaire s'engage aux présentes et s'engagera aux termes des Actes de Vente :**

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

#### 20.2.2. CLAUSE PÉNALE EN CAS DE NON-RESPECT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, incendies, accidents de chantier ne résultant pas d'une négligence du **Bénéficiaire**, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui dispose que « *Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir* ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche du lieu d'exécution du chantier,
- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- Les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les

- administrations compétentes,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du **Bénéficiaire**,
  - Retards résultant de la cession de paiement, de l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
  - Retards provenant de la défaillance d'une entreprise ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
  - Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
  - Les retards liés à la découverte de caractéristiques, techniques, hydrauliques, géologiques, chimiques ou environnementales du sol et/ou du sous-sol qui n'avaient pas été relevées et/ou qui n'étaient pas décelables par l'homme de l'art missionnés par le **Bénéficiaire**,
  - Retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation de virus, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.
  - Retards imputables aux concessionnaires sur justificatifs.

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

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

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

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

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

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

D'autre part, le **Promettant** aura la faculté de faire établir une vérification technique, à ses frais et par le bureau d'étude de son choix, dans le délai de six (6) mois calendaires de la notification de l'achèvement par le **Bénéficiaire**.

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

#### i) Pénalités de retard

A défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées aux a), b) de l'article **21.2.1** ci-dessus pour les échéances correspondantes, le **Bénéficiaire** sera redevable envers le **Promettant** d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/15.000èmes du Prix de base hors taxe les trente (30) premiers jours calendaires,

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

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

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

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

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

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

## 21.1. PRINCIPLE ET ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

## 21. ENGAGEMENT D'INSERTION SOCIALE EN PHASE CHANTIER

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

Toutes sommes en principal dues au Promettant au titre des Présentes, qui demeureraient impayées à compter de leurs exiguïtés, 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'exiguïté et celle du paiement, sans que le Bénéficiaire puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exiguïté.

En tout état de cause les pénalités ne seront à verser qu'à l'achèvement.

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 éventuellement calculées ne sont pas dues par le Bénéficiaire.

Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.

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.

de base hors taxe à compter du trente et unième (31ème) jour.

Accusé de réception  
de 17 quai de la République  
092-219200789-20260618-2026-06-18\_09-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2026

l'éloignement à l'emploi a été validé par Pôle Emploi.

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

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

## 21.2. MODALITÉS DE RÉALISATION, DE SUIVI ET DE CONTRÔLE DES OBLIGATIONS

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

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

## 21.3. GARANTIE

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

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

## 22. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### 22.1. CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Une note de renseignements d'urbanisme d'information portant sur les « Immeubles Ville » dont une copie est annexée a été délivré sous le numéro 8399637, le 26 avril 2024.

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

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

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

#### Les Parties :

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

### **23. ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE- VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES**

#### **23.1. ARCHEOLOGIE PRÉVENTIVE**

L'Acquéreur est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### **23.2. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation

commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

## **24. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

### **24.1. DÉCLARATION PRÉALABLE DE L'EPFIF**

**Il résulte de la Promesse Synnalgmatique de Vente par l'EPFIF au profit du Promettant régularisé un instant avant les Présentés ce qui suite littéralement rapporté :**

«

**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. »

## 24.2. PERMIS DE CONSTRUIRE

### 24.2.1. PERMIS DE CONSTRUIRE 'LOT A'

Le **Bénéficiaire** déclare qu'il a obtenu **Permis de Construire** valant Permis de démolir suivant arrêté numéro PC09207824E0008 délivré le 18 mars 2025 et transmis en Préfecture le [•] ; suivi d'un arrêté rectificatif au **Permis de Construire** numéro PC09207824E0008 délivré le 26 mai 2025 et transmis en Préfecture le [•].

Ce **Permis de Construire** et son rectificatif ont été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois-procès-verbaux d'affichage établis par Maître Marc FARRUCH, Commissaire de Justice à la Résidence de PARIS (75008), 40 avenue Marceau les [•] Lequel **Permis de Construire** et son rectificatif :

- n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne en date du [•] ;
- n'ont fait l'objet d'aucun recours contentieux ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours établi par le Tribunal administratif de CERGY PONTOISE le [•].

Une copie de ces éléments figure au **Dossier d'Informations**.

Le **Bénéficiaire** déclare qu'à ce jour l'ensemble des autorisations d'urbanisme visées ci-dessus sont à ce jour définitive.

### 24.2.2. PERMIS DE CONSTRUIRE 'LOT B'

#### Permis de Construire valant Permis de Démolir

Le **Bénéficiaire** déclare qu'il a obtenu **Permis de Construire** valant Permis de démolir suivant arrêté numéro PC09207824E0009 délivré le 24 avril 2025 et transmis en Préfecture le [•] ; suivi d'un arrêté rectificatif au **Permis de Construire** numéro PC09207824E0009 délivré le 26 mai 2025 et transmis en Préfecture le [•].

Ce **Permis de Construire** et son rectificatif ont été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois-procès-verbaux d'affichage établis par Maître Marc FARRUCH, Commissaire de Justice à la Résidence de PARIS (75008), 40 avenue Marceau les 07 mai 2025, 02 juin 2025 et le 08 juillet 2025.

Lequel **Permis de Construire** et son rectificatif :

- n'ont fait l'objet d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne en date du 19 décembre 2025 ;
- ont fait l'objet d'un recours gracieux déposé en date du 24 juin rejeté tacitement ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne en date du 19 décembre 2025 ;

- n'ont fait l'objet d'aucun recours contentieux ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours établi par le Tribunal administratif de CERGY PONTOISE le [•].

Une copie de ces éléments figure au **Dossier d'Informations**.

### **Permis de Construire Modificatif**

Le **Bénéficiaire** déclare qu'il a obtenu un **Permis de Construire Modificatif** suivant arrêté numéro PC09207824E0009M01 délivré le 14 août 2025 et transmis en Préfecture le [•] ; suivi d'un arrêté rectificatif au **Permis de Construire Modificatif** numéro PC09207824E0009 délivré le 19 septembre 2025 et transmis en Préfecture le [•].

Ce rectificatif a été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois-procès-verbaux d'affichage établis par Maître Marc FARRUCH, Commissaire de Justice à la Résidence de PARIS (75008), 40 avenue Marceau les 29 septembre 2025, 29 octobre 2025 et 1<sup>er</sup> décembre 2025.

Lequel **Permis de Construire Modificatif** n'a fait l'objet :

- d'aucun recours et ou retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne en date du 19 décembre 2025 ;
- d'aucun recours contentieux ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours établi par le Tribunal administratif de CERGY PONTOISE le [•]

Une copie de ces éléments figure au **Dossier d'Informations**.

Le **Bénéficiaire** déclare qu'à ce jour l'ensemble des autorisations d'urbanisme visées ci-dessus sont à ce jour définitive.

## **25. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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

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

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

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

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

Compte-tenu du projet du **Bénéficiaire** aucun dossier de diagnostic n'a été établi.

## 26. DISPOSITIFS PARTICULIERS

### 26.1. CUVE À FUEL

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

*« 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. »*

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

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

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

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

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

## 27. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### 27.1. ASSAINISSEMENT

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

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

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte d'un Etat des Nuisances Sonores Aériennes délivré par [REDACTED] le [REDACTED] dont une copie demeure ci-annexée aux présentes.

### 27.3. RADON

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

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

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

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

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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

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

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

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

#### **27.4. ETAT DES RISQUES**

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

A cet état sont annexées :

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

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

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

Les risques pris en compte sont : Inondation - Débordement lent (de plaine).

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

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

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

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

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1.

#### **Radon**

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

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

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

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

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

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

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

## **28. SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

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

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

- à moins de 200 mètres autour de l'immeuble : [•]
- entre 200 et 500 mètres autour de l'immeuble : [•].

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

### **28.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **28.5. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT**

**Le Promettant déclare :**

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
  - qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
  - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration à l'exception de l'ancienne activité sis au 164 boulevard Gallieni se rapportant selon le rapport d'ICF sus relaté à la parcelle cadastrée section J numéro 48 et indiquant que ancienne activité classée à savoir une cabine de peinture était exploitée par la SARL BIDART. Le rapport indique qu'après consultation des archives en Préfecture un courrier en date du 18 avril 1983 du service des installations classées de la Préfecture des Hauts de Seine précise que la SRL BIDART a été transférée à une autre adresse et la cabine de peinture a été démantelée.
- Le **Vendeur** indique que lors de son acquisition par préemption de ladite parcelle le 28 septembre 2010 il a acquis un pavillon à usage d'habitation et que rien ne lui a été déclaré par son vendeur à cet égard.

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

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

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

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en

est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

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

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

## **29. CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE**

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

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéros [ ] et numéros [ ] en date du 18 juin 2026 soient purgés de tous recours et devenus définitives,
- ii) Que l'EPFIF soit propriétaire des **Immeubles EPFIF** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date de ce jour,
- iii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive des Immeubles EPFIF et que les **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purger de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non-réalisation desdites conditions suspensives, les parties se rapprocheront pour analyser les modalités de prorogation de la promesse dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le Promettant.

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

### **« 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 [ ] et numéro [ ] soient purgés de tous recours et devenus définitives,**

**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.**

*D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non-réalisation desdites 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 augmente du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible. »*

V) Que les **Biens** soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques, purgés de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

VI) Que les servitudes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble du Macro Lot 1 A, fonds dominant, soit constitué sur les parcelles nécessaires du Macro Lot 2 telles qu'elle ressortent du plan prévisionnel établi par [ ] dont une copie demeure ci-annexée.

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

### **30. CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

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

Toute **Condition Suspensive** est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

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

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

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

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

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

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

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

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence d'acquiescer à des prix et conditions différents de ceux notifiés entrainera la non-réalisation de la **Condition Suspensive** au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la **Promesse** sera caduque de plein droit et le **Promettant** délié de toute obligation à l'égard du **Bénéficiaire**.

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

### 30.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

### 30.3. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER :

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

A défaut par le **Bénéficiaire** de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des **Conditions Suspensives** ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

#### 30.3.1. SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **Promettant** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

## 31. DECLARATIONS FISCALES

### 31.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **Promettant** agissant en qualité d'assujetti dans le cadre de la présente mutation et le **Bénéficiaire** étant assujetti à la TVA, la présente mutation sera soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qui s'ajoutera au prix Hors Taxes à verser par le **Bénéficiaire** et qui sera calculée au jour de la réitération de l'acte authentique de vente, au taux en vigueur à ladite date.

### 31.2. IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **Bénéficiaire** prendra l'engagement de construire.

### 31.3. IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Le **Promettant** déclare que la mutation à intervenir en réalisation des présentes ne sera pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts compte tenu de sa qualité.

## 32. CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE

### 32.1. AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFÉRÉS A L'ACQUÉREUR

1°) Le **Promettant** donne par les présentes tous pouvoirs au **Bénéficiaire** pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet et notamment les permis de construire.

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

Dans les rapports entre les **Parties**, il est expressément convenu que le **Bénéficiaire** ne pourra entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations administratives qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des présentes.

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

Le **Promettant** donne également au **Bénéficiaire** toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils consentent les servitudes imposées par ces administrations, notamment les servitudes dites de "cour commune".

Lesdites conventions de servitudes seront conclues sous la **Condition Suspensive** de la réalisation de la présente promesse de vente. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge définitive du **Bénéficiaire**.

2°) Le **Bénéficiaire** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur les **Biens** les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter un ou plusieurs panneaux annonçant l'opération de construction envisagée par lui, et notamment les panneaux d'affichage des permis susvisés.

Ces pouvoirs incluent l'autorisation pour le **Bénéficiaire** de vérifier ou de faire vérifier à ses frais et sous sa responsabilité par prélèvements et analyses du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique, s'il y a lieu, l'absence de pollution ou contamination quelconque susceptible de nécessiter des actions correctives de mise en conformité ou de remise en l'état du terrain.

A cet effet, le **Bénéficiaire** est autorisé à pénétrer dans l'immeuble et à bénéficier d'un accès permanent aux locaux, pour lui-même ou ses représentants (architecte, géomètre, entrepreneur, etc.) pendant la durée de la présente **Promesse de vente**, sous réserve d'en faire la demande écrite au **Promettant** au moins trois (3) Jours ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par le **Bénéficiaire** pendant la durée de la présente **Promesse de vente** seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **Promettant** ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

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

### 32.2. OBLIGATIONS DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la **Date d'Entrée en Jouissance** du **Bénéficiaire**, les **Biens** demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20260618-2026-06_18_09-DE Date de réception préfecture : 25/06/2026
---

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

### 32.3. OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Bien**, et le cas échéant les **Meubles**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

### 32.4. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente Promesse de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du **Bénéficiaire** ou au profit de toute autre personne morale créée par lui pour les besoins de l'opération et dont il détiendra le contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce, qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse.

Dans ce cas le **Bénéficiaire** originaire restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix et des frais, ainsi qu'à l'exécution de l'ensemble des conditions et charges des présentes. La substitution n'emportera aucune novation.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des **Biens** faisant l'objet de la **Promesse de vente**.

Le substitué devra avoir recueilli l'agrément préalable du **Promettant** et ne pas avoir de projet modifiant substantiellement celui exposé sauf autorisation expresse du **Promettant**.

La substitution devra intervenir avant réalisation de la dernière des conditions suspensives affectant les présentes.

Cette faculté de substitution n'est possible qu'à titre gratuit.

L'acte de substitution devra être signifié au **Promettant** au moins quarante-cinq (45) jours avant la réitération des présentes par acte authentique.

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

Aux présentes, le terme **Acquéreur** s'applique à l'**Acquéreur** d'origine comme au substitué.

### 32.5. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse, l'**Acquéreur** devra maintenir l'acquisition du **Bien** alors sinistré totalement ou partiellement et se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes.

Le **Vendeur** entend que dans cette hypothèse l'**Acquéreur** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **32.6. OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES**

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur aura la faculté :

- soit de prendre les Biens en leur état d'occupation et de régulariser la vente à la date convenue et aux conditions des présentes. En cette hypothèse l'Acquéreur sera subrogé dans les procédures engagées par le Vendeur.

- soit de solliciter une prorogation de la durée de la présente Promesse d'une durée de six (6) mois renouvelable sans pouvoir excéder une durée de douze (12) mois, à compter de la date fixée pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, afin de parvenir à la libération des Biens par le Vendeur.

Pendant ce délai, le Vendeur continuera à accomplir toutes diligences pour parvenir à la libération des Biens. Les Parties se rapprocheront pour examiner la suite à réserver aux présentes. À défaut d'accord intervenant avant l'expiration de ce délai de douze (12) mois, les présentes seront caduques.

### **33. 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.

### **34. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **Bénéficiaire** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme MILLE EUROS (1 000,00 EUR)

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **Bénéficiaire**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### **35. ENREGISTREMENT**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

### **36. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les **Parties** font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

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

### **37. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

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

### **38. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

Les **Parties** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **39. RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

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

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

Les **Parties** écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **40. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont

investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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.

#### **41. CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

#### **42. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur soixante-huit pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

**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.

PROMETTANT	
BENEFICIAIRE	
NOTAIRE	

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