

Commune :
VILLENEUVE LA GARENNE (078)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1090 D
Document vérifié et numéroté le 09/07/2025
APTGC des Hauts de Seine
Par Arnaud CADORET
Inspecteur des finances publiques
Signé

Service Départemental des Impôts Fonciers
PTGC des Hauts-de-Seine
7 Bd des Bouvets
CS 80309
92741 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 83 00
sdlf92 ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

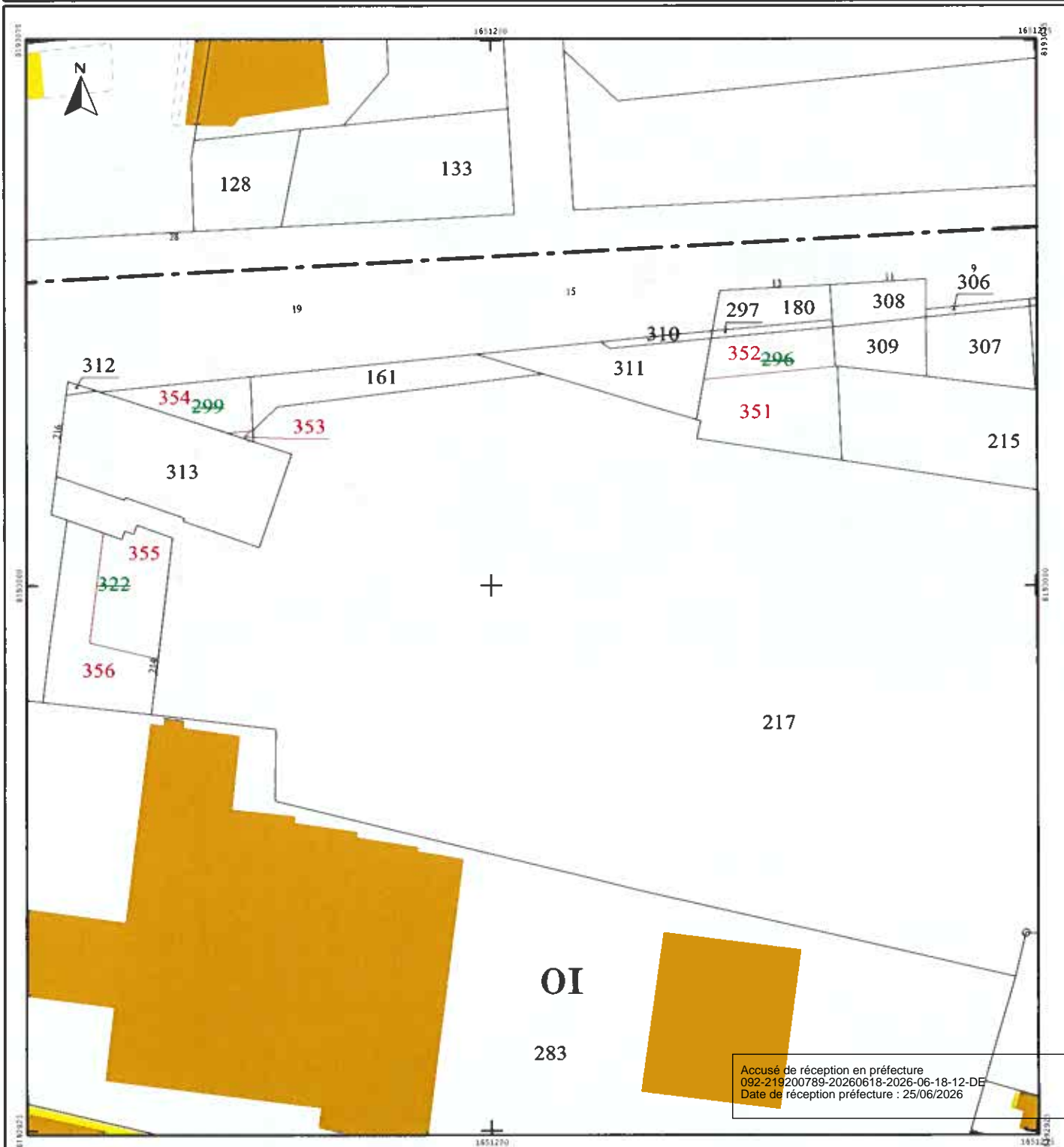
Section : I
Feuille(s) : 000 101
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/750
Date de l'édition : 09/07/2025
Support numérique : -----

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires des parcelles ont pris connaissance des informations portées
au dos de la matrice 6463.
_____ le _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par MONSCOURT PIERRE (2)
Réf. : Dossier : M23/002931
Le 07/07/2025

Modification selon les enonciations d'un acte à publier

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (désignée par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.)



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20260618-2026-06-18-12-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2026

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/06/2026

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Pôle d'évaluation domaniale des Hauts-de-Seine

167-177 avenue Joliot Curie

92 013 NANTERRE cedex

Courriel : ddfig92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Carine ROUBAUDI

Courriel : carine.roubaudi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 33 91

Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE

Réf DS : 31366797

Réf OSE : 2026-92078-32467

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n°2025-92078-38322 du 12 juin 2025.

Madame, Monsieur,

Par une saisine datée du 19 mai 2026, vous sollicitez une prorogation au délai d'un an de l'avis rendu par le Pôle d'Évaluation Domaniale le 12 juin 2025 relatif à la valeur vénale d'un volume d'air et sous-sol (droits à construire de logements sociaux, intermédiaires et stationnements) situé avenue de Verdun à Villeneuve-la-Garenne. Ce volume avait été valorisé à un montant de 457 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 %.

L'avis arrivant à expiration le 12 juin 2026, vous souhaitez obtenir une prorogation en vue de la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2026.

Par courriel en date du 26 mai vous avez précisé qu'aucune modification n'avait été apportée au projet envisagé.

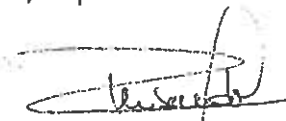
Dans ces conditions, la valeur vénale fixée à 457 000 € par avis du 12 juin 2025 est prorogée de six mois, ainsi que la marge d'appréciation de 10 %.

Si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai, une nouvelle demande serait à formuler afin que le Pôle d'Évaluation Domaniale puisse apprécier à nouveau la valeur vénale de ce bien.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

Carine ROUBAUDI, Inspectrice des Finances publiques



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

092-219200789-20260618-2026-06-18-12-DE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20260618-2026-06-18-12-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2026

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddftp92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Kristina RONDIN
Courriel : kristina.rondin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 40 97 33 31

Réf. DS : 24333150
Réf. OSE : 2025-92078-38471

FP

FINANCES PUBLIQUES

8 Annexe à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
le 24/07/2025

Le 16/06/2025

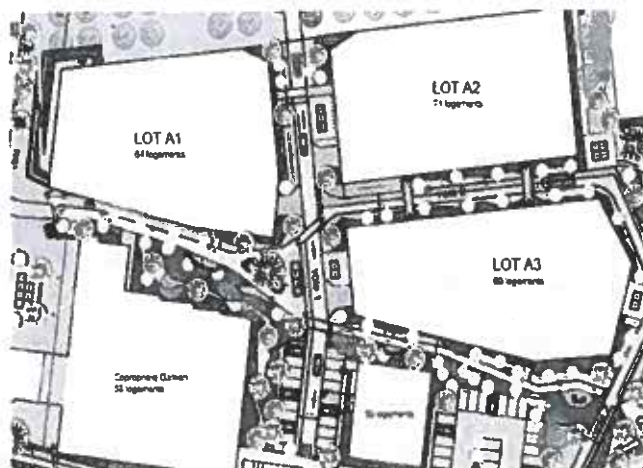
La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

LA COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE- RECTIFICATIF

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Parcelles de terrain en nature de futurs espaces publics- voirie

Adresse du bien : Avenue de Verdun/ Quai d'Asnières – 92390 Villeneuve-la-Garenne

Valeur : 185 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Demoin

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250618-2026-06-18-12-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2026

1 - CONSULTANT

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

Responsable des affaires immobilières et foncières.

2 - DATES

de consultation :	21/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	21/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par la commune de Villeneuve-la-Garenne, auprès d'Immobilier 3F des parcelles cadastrées : I 215 p2 : 156 m², I 217 p4: 4125 m², I 217 p5: 39 m², I 305 p2: 121 m², I 307 p2: 81 m² dans le cadre de la création d'espaces publics-voiries nécessaires à la desserte de la zone autour des futurs Lots A1, A2 et A3. Auxquelles viennent s'ajouter – après rectification du consultant - les parcelles suivantes, cadastrées : I 203 : 26 m², I 205 : 6 m², I 207 : 2 m², I 209 : 7 m², I 211 : 46 m², I 213 : 19 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

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

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

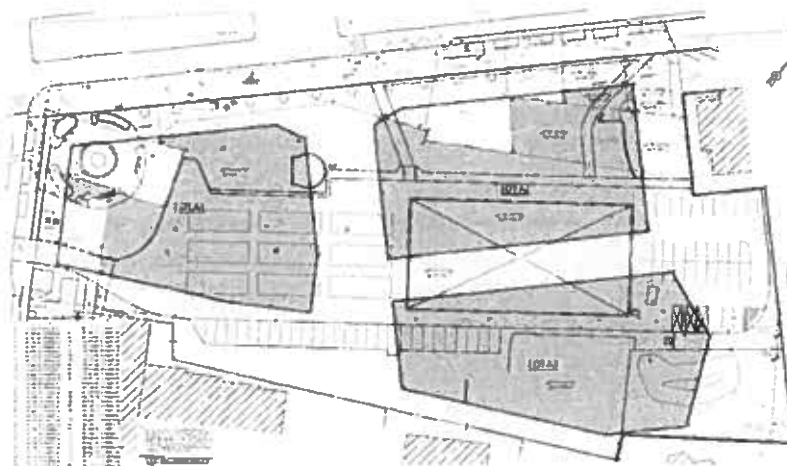
Les biens à évaluer sont situés à proximité de la mairie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve la Garenne	I 215p2	Avenue de Verdun	156 m ²	Terrains à vocation d'espace Public / voirie
	I 217p4	214 BD Gallieni	4 125 m ²	
	I 217p5	214 BD Gallieni	39 m ²	
	I 305p2	7 Avenue de Verdun	121 m ²	
	I 307p2	9 Avenue de Verdun	81 m ²	
	I 203	Avenue de Verdun	26 m ²	
	I 205	Avenue de Verdun	6 m ²	
	I 207	Quai d'Asnières	2 m ²	
	I 209	Quai d'Asnières	7 m ²	
	I 211	Quai d'Asnières	46 m ²	
	I 213	Quai d'Asnières	19 m ²	
TOTAL			4 628 m ²	

Plan avec localisation des parcelles citées dans le tableau ci-dessus



	Implantation des Lots A1, A2, A3
	Parcelles à destination de voiries et espaces publics

4.4. Descriptif

Les diverses parties de parcelles, l'une située à l'angle des avenues Galliéni et de Verdun (I n°312) et, l'autre, située plus loin sur l'avenue de Verdun en direction de la Seine (I n°308p 1) sont en nature de voirie – espaces publics et auront vocation à le rester.



4.5. Surfaces

- Cf. tableau des surfaces ci-avant

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

- SA HLM IMMOBILIERE 3F

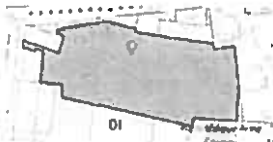
5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés « libres » d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020 et, dont la dernière procédure a été approuvée le 21 septembre 2023.



Zone UA : elle correspond au centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte à caractère central qui doit pouvoir offrir logements, services et commerces de qualité.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

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

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude porte des mutations récentes (2022-2024), à titre onéreux de terrains nus exclusivement sur la commune de Villeneuve La Garenne dont à usage de voirie. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations.

Termes	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	9214P03 2024P08912	A 148, 149	BD CHARLES DE GAULLE	30/05/2024	198	7 920	40	Deux terrains à usage de voirie
2	9214P03 2023P08663	N 74, 90 et 246	LA BERTRANE-19 AV MARC SANGNIER- 9001 CHE DE LA LITTE	12/05/2023	607	30 000	49	Terrains-voie
3	9214P03 2022P09659	I 174,5 et 117	225 BD GALLIENI	09/05/2022	422	21 100	50	Terrain nu
4	9214P03 2022P05875	I 309,308,311,310,313 et 312	216 BD GALLIENI	15/03/2022	765	38 250	50	Terrain nu
						Moyenne	47	
						Médiane	49,5	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

Les ratios unitaires issus des quatre termes de mutation restent homogènes, variant de 40 à 50 €/m² avec une moyenne de 47 €/m² et une médiane de 49,5 €/m².

Les termes n°3 et 4 sont localisés, en outre, dans le même secteur géographique que les parcelles, objets de l'évaluation.

Au cas particulier, considérant l'ampleur de la superficie (4 628 m²) qui sera affectée à l'usage de voirie et d'espaces publics, il sera retenu un ratio dans la fourchette basse des termes, de 40 €/m².

Détail du calcul :

Soit une valeur totale de : 40 €/m² x 4 628 m² = 185 120 € arrondis à **185 000 €**

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **185 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 203 000 € (valeur arrondie)

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Kristina RONDIN

Contrôleur des Finances publiques

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

59954005
ALE/ALE/

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

**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Ana LEFORT, Notaire de la Société par Actions Simplifiée
« Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS
8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann, identifié sous le numéro
CRPCEN 75011,**

**Avec la participation de Maître Thibault GALLOT-LAVALLEE, Notaire à
NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 2 rue de l'Ecole de Mars, assistant le
Promettant.**

A reçu le présent acte à la requête de :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

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

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

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibérations motivées numéros [••], dont une copie est demeurée annexée aux Présentes.

Lesdites délibérations exécutoires en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été télétransmises en Préfecture le [••] et affichée le [••].

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU PROMETTANT**)

1.2. BENEFICIAIRE

La Société dénommée IMMOBILIERE 3F, Société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 159 rue Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 552141533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par [••], Directeur de l'agence développement, Hauts de Seine et Val de Marne, domicilié en cette qualité à PARIS (13^{ème}) 159 rue Nationale, Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie à son profit par Madame Valérie FOURNIER, demeurant à PARIS (13^{ème} arrondissement) 159 rue Nationale, suivant acte sous signatures privées en date à Paris du [••] demeuré annexé aux Présentes.

Dans laquelle délégation de pouvoirs Madame Valérie FOURNIER a elle-même agi au nom et en qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 25 juin 2020 et renouvelée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 22 juin 2023, disposant de tous les pouvoirs légaux et statutaires attachés à cette fonction.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DU BENEFICIAIRE**)

2. DECLARATION DE CAPACITE DES PARTIES

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre aux termes des Présentes, et déclarent notamment, chacune en ce qui les concerne :

Le Promettant :

- qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature de la Promesse.

Le Bénéficiaire :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes et à jour.
- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il 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 de la Promesse,
- que la signature et l'exécution de la Promesse par lui 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.

3. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Avenant, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20260618-2026-06-18-12-DE Date de réception préfecture : 25/06/2026</p>
--

Avenant numéro 1 ou Avenant ou Présentes : désigne le présent avenant numéro 1 à la Promesse ;

Acte ou Promesse : désigne l'acte authentique reçu par Maître Ana LEFORT, notaire à Paris, le 24 juillet 2025, contenant promesse synallagmatique de vente sous Conditions Suspensives, ses Annexes et l'Avenant, avec lesquelles il forme un tout indivisible, entre le Promettant et le Bénéficiaire.

Acte de Vente : désigne l'acte authentique qui constatera la réalisation de la Promesse.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints à l'Acte et formant un tout indissociable avec l'Acte, étant ici précisé que les attestations d'architecte, les relevés et documents établis par les géomètres et les diagnostics formant le dossier de diagnostic technique, ont été rédigés ou établis sous la responsabilité de leurs auteurs.

Article(s) : désigne tout article de l'Acte.

Bénéficiaire ou Acquéreur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'**Article 1.2.** et qui aura la qualité d'acquéreur en cas de réalisation de la Promesse.

Bien : désigne l'immeuble à bâtir objet des Présentes dont la désignation figure sous l'**Article**

Condition(s) Suspensive(s) désigne au pluriel l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, et au singulier l'une quelconque d'entre elles, dont la défaillance entraîne la caducité de la Promesse, sauf volonté contraire de celui au profit duquel elle est stipulée pour les conditions stipulées dans son seul intérêt.

Date de Signature : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte de Vente.

Dossier d'Informations désigne les informations et la documentation remises par le Promettant au Bénéficiaire, relatives aux Biens, de nature à permettre au Bénéficiaire d'apprécier la situation tant juridique, que technique, administrative et environnementale des Biens.

Délai : désigne la durée de validité des Présentes.

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

Partie(s) : désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire, et individuellement le Promettant ou le Bénéficiaire.

Prix : désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties.

Projet de construction : désigne le projet projeté par le Promettant et le Bénéficiaire au sein de l'Ensemble Immobilier, à édifier sous la maîtrise d'ouvrage du Bénéficiaire.

Promettant ou Vendeur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'**Article 1.1.** qui aura la qualité de vendeur en cas de réalisation de la Promesse.

Surface de plancher de Construction ou SPC ou SDP désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie par les dispositions des articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date des Présentes, issue des dispositions de l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23 septembre 2015.

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

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

4. EXPOSE

4.1. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE SIGNÉE ENTRE LES PARTIES LE 15 DECEMBRE 2021

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ana LEFORT, notaire à Paris le 24 juillet 2025 contenant Promesse synallagmatique de vente, la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE s'est engagé à vendre à la société dénommée IMMOBILIERE 3F, les Biens ci-dessous désignés :

« 6.1 DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Au sein d'un Ensemble Immobilier à bâtir situé à Villeneuve la Garenne (92390), à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Edouard Manet,

Ayant pour assiette un terrain figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	217p1	214 boulevard Galliéni	00ha 16a 71ca
I	299p1	Avenue de Verdun	00ha 00a 03 ca
I	313p1		00ha 02 a 62ca
I	322p1	214 boulevard Galliéni	00ha 01 a 57 ca

Ladite assiette figurant sous la dénomination « Lot A1 » au de plan de division établi par le cabinet Gexpertise, en date du 13 juin 2025 sous la référence Mission : M23/002931 - Lieu : LI/0046653 - Indice : A, demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°4. PLAN DE DIVISION)

Précision étant ici faite que ledit Ensemble Immobilier est assis sur trois volumétries, savoir :

- *La première ayant pour assiette la parcelle cadastrée section I numéro 217p1 selon le plan de division ci-dessus visé ;*
- *La deuxième ayant pour assiette les parcelles cadastrées section I numéros 313p1 et 299p1, selon le plan de division ci-dessus visé ;*
- *La troisième ayant pour assiette la parcelle cadastrée section I numéro 322p1, selon le plan de division ci-dessus visé.*

6.2 DESIGNATION DES VOLUMES

Les volume à constituer comprenant la partie de l'Ensemble Immobilier destinée à recevoir des logements locatifs sociaux et des emplacements de stationnement en sous-sol, au sein :

D'une part de la volumétrie à établir à la requête du Promettant sur la parcelle cadastrée section I numéro 313p1 et 299p1,

Et d'autre part de la volumétrie à établir à la requête du Promettant sur la parcelle cadastrée section I numéro 322P1.

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

Ladite Promesse a été consentie moyennant les conditions financières ci-après littéralement rapportées :

« La Vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le Prix de base déterminé en fonction des Surfaces de Plancher correspondant à la constructibilité développée au sein des Biens :

	<i>Prix unitaire € / m² SDP</i>
<i>Logements locatifs sociaux</i>	<i>Cent quatre vingt (180)</i>
<i>Logements locatifs intermédiaires</i>	<i>Deux cent quatre vingt dix (290)</i>

Soit prévisionnellement, compte tenu du Programme de construction un prix global de 457 300,00 EUROS se décomposant comme suit :

- *Un prix de 287 300,00 EUROS pour ce qui concerne les volumes à bâtir dépendant de l'état descriptif de division en volumes à établir sur les parcelles cadastrées section I numéros 299p1 et 313p1,*
- *Un Prix de 170 000,00 EUROS pour ce qui concerne les volumes à bâtir dépendant de l'état descriptif de division en volumes à établir sur la parcelle cadastrée section I numéros 322p1. »*

4.2. AVENANT NUMERO 1 – OBJET DES PRESENTES

Compte tenu de l'état d'avancement du Projet de construction, les Parties ont convenu de proroger le Délai.

CECI EXPOSE, il est passé à l'Avenant objet des Présentes.

5. AVENANT NUMERO 1 A LA PROMESSE DE VENTE SIGNEE PAR LES PARTIES EN DATE DU 15 DECEMBRE 2021 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 9.1 DE LA PROMESSE

En conséquence de ce qui vient d'être dit, les Parties sont convenues de modifier le calendrier de la Promesse de Vente de la manière suivante :

« **9.1 DELAI**

*La Promesse est consentie pour un délai expirant au plus tard le **30 NOVEMBRE 2026 à 15 Heures**.*

Toutefois si, à cette date, le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession des pièces nécessaires à la levée des Conditions Suspensives, le Délai serait automatiquement prorogé de huit (8) Jours Ouvrés.

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. »

Etant ici précisé que la date de réalisation des Conditions Suspensives est corrélativement modifiée pour être portée à la date du 30 novembre 2026.

L'ensemble des échéances visées aux termes de la Promesse bénéficient de l'adaptation du calendrier ci-dessus.

Il est ici expressément convenu entre les Parties, que les autres clauses ou conditions stipulées dans la Promesse ou ses avenants, et que les Parties ritèrent expressément, demeurent inchangées.

6. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE

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 délégué, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.
- La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur 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 de Grande Instance de la situation des Biens.

8. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20260618-2026-06-18-12-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2026