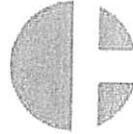


DROITS D'ENREGISTREMENT : 125 €  
(SUR ETAT)



CHEUVREUX

PROJET EN DATE DU  
29 SEPTEMBRE 2022 – V6

596797 12

FMAU/MBR - *Promesse unilatérale de vente Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE / SOGEPROM REALISATIONS - VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE (Lot(s) Lots 1, 2, 7, 10 à 15, 24, 27, 31 à 36, 42 à 45, 47 et 48- Parcelle N182 – Villeneuve-la-Garenne)*

Compte n° [ • • ]

## **1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE**

### **1.1. DATE DE L'ACTE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ,  
LE [ • • ],**

### **1.2. LIEU DE SIGNATURE DE L'ACTE**

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine)**, 28, avenue de Verdun, en l'Hôtel de Ville.

### **1.3. REDACTEUR DE L'ACTE**

**Maître Mallory BARON**, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux », titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS (8ème arrondissement), 55, boulevard Haussmann, assistant le Bénéficiaire,

Avec la participation de **Maître Sylvie MALOT / Florence FASQUEL**, Notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 100, avenue de Verdun, assistant le Promettant.

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

Le Notaire soussigné a reçu, en la forme authentique, le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE sous conditions suspensives, à la requête des Parties ci-après identifiées.

### **3. IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **3.1. PROMETTANT**

La **Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE**, située dans le Département des Hauts-de-Seine, collectivité territoriale ayant son siège en l'Hôtel de Ville sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 28, avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219 200 789,

Représentée aux présentes par Monsieur Pascal PELAIN, son Maire en exercice, fonction à laquelle celui-ci a été nommé suivant délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020, transmise en Préfecture le 05 juillet 2020 et affichée en Mairie pour une durée de deux (2) mois à compter du 9 juillet 2020, le tout ainsi qu'il est confirmé suivant certificat administratif délivré le 21 avril 2021 ; laquelle délibération au surplus régulièrement publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et n'ayant fait l'objet d'aucun recours ou opposition et par suite devenue définitive, le tout ainsi déclaré par Monsieur Pascal PELAIN en sa qualité de Maire de ladite Commune ;

Spécialement autorisé à l'effet de régulariser la présente promesse suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n°[ •• ]/[ •• ] en date du [ •• ] et n°[ •• ] ;

Lequel, ès-qualités, déclare :

#### **1. En ce qui concerne la délibération en date du [ •• ] :**

- qu'une copie de la délibération en date du [ •• ] susvisée a été télétransmise en Préfecture qui en a accusé réception le [ •• ] ;
- que cette délibération est par suite exécutoire ;
- que cette délibération a été affichée en Mairie pour une durée de deux (2) mois ;
- que cette délibération a été au surplus publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et qu'il n'a été reçu, à ce jour, aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal susvisée, par suite devenue définitive ;
- que la délibération en date du [ •• ] a été approuvée au vu des avis de valeur délivrés par France Domaines le [ •• ] sous la référence [ •• ] ;

Demeureront ci-annexés les documents suivants intéressant la représentation du Promettant, savoir :

- copie du compte-rendu de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du 05 juillet 2020 ayant emporté nomination de Monsieur Pascal PELAIN à la fonction de Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE,
- copie du certificat d'affichage en Mairie de ladite délibération en date du 05 juillet 2020, délivré le 21 avril 2021 ;
- copie du compte-rendu de la délibération n°[ •• ] du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du [ •• ] susvisée,
- copie du compte-rendu de la délibération n°[ •• ] du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du [ •• ] susvisée, accompagnée de ses annexes ;
- copie des avis de valeur susvisés délivrés par France Domaines en date du [ •• ].

Laquelle Commune ci-après dénommée indifféremment dans le corps du présent acte sous les termes de "Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE" ou de "**Promettant**".

**Annexe n°1. DOCUMENTS INTERESSANT  
LA REPRESENTATION DU PROMETTANT**

**3.2. BENEFICIAIRES**

**1°/** La société dénommée **SOGEPROM REALISATIONS**, société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 Euros, dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 34-40, rue Henri Regnault - Immeuble Ampère e+, identifiée au SIREN sous le numéro 444 562 029 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Laquelle société :

▪ précédemment dénommée SOGEPROM HABITAT, son changement de dénomination social en celui actuel ayant été approuvé suivant décision de son associé unique en date du 18 juin 2021, dont une copie du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître François MAUBERT, notaire associé de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 04 août 2021 ;

▪ et représentée aux présentes par Madame Chantal MAGNIER, directrice régionale IDF Ouest & Paris, domiciliée professionnellement à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 34-40, rue Henri Regnault, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par Madame Aurélie DEYIRMENDJIAN, Secrétaire Générale/Chief Operating Officer, suivant acte sous seing privé en date du [ • • ] .

Madame Aurélie DEYIRMENDJIAN agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 16 mars 2022 par Madame Béatrice LIEVRE THERY, Directrice Générale de la société dénommée SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS – SOGEPROM, société anonyme dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Immeuble Ampère, 34-40, rue Henri Regnault, identifiée sous le numéro SIREN 722 065 257 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, fonction à laquelle elle a été nommée, pour une durée à ce jour non expirée, suivant décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 15 mars 2022 et ayant, en ladite qualité, tous pouvoirs à l'effet de représenter les sociétés dont la société SOGEPROM a la qualité de représentant légal,

Laquelle société SOGEPROM considérée elle-même en sa qualité de Présidente de la société dénommée SOGEPROM REALISATIONS, fonction à laquelle elle a été nommée, pour une durée à ce jour non expirée, suivant décision de l'associé unique de cette dernière en date du 27 décembre 2021 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que de l'article 10 des statuts de ladite société SOGEPROM REALISATIONS.

Sont demeurés annexés aux présentes les documents suivants intéressant la représentation de la société SOGEPROM REALISATIONS, savoir :

- copie de la délégation de pouvoirs consentie au représentant de la société SOGEPROM REALISATIONS, *par signature numérique, accompagnée de son certificat,*
- copie de la délégation de pouvoirs consentie à Madame DEYIRMENDJIAN en date du 16 mars 2022,
- copie de la délibération du Conseil d'Administration de la société SOGEPROM en date du 15 mars 2022 ayant emporté nomination de Madame Béatrice LIEVRE THERY,
- copie de la décision de l'associé unique de la société SOGEPROM REALISATIONS en

- date du 27 décembre 2021,
- copie des statuts de la société SOGEPROM REALISATIONS.

**Annexe n°1. DOCUMENTS INTERESSANT LA REPRESENTATION  
DE LA SOCIETE SOGEPROM REALISATIONS**

2°/ La société dénommée **VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE**, société en nom collectif au capital de 10.000,00 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine), 59, rue Yves Kermen, identifiée au SIREN sous le numéro 830 855 797 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Représentée par M [ • • ], domicilié(e) professionnellement à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine), 59, rue Yves Kermen,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE, ci-après qualifié, domicilié professionnellement au siège de la société susnommée, suivant procuration sous seing privé en date à BOULOGNE-BILLANCOURT du [ • • ] 2022,

Dans lesquels pouvoirs Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE a lui-même agi au nom, pour le compte et en sa qualité de Président de la société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, société par actions simplifiée à associé unique ayant son siège social à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine), 59, rue Yves Kermen, identifiée sous le numéro SIREN 339 788 309 – RCS NANTERRE, fonction à laquelle il a été renouvelé, et qu'il a acceptée, suivant décision de l'actionnaire unique de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION en date du 19 avril 2017 et ayant, en ladite qualité, tous pouvoirs à l'effet de représenter les sociétés dont ladite société VINCI IMMOBILIER PROMOTION a la qualité de représentant légal,

Laquelle société VINCI IMMOBILIER PROMOTION elle-même considérée comme agissant :

- en sa qualité de gérant de la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE, fonction à laquelle elle a été nommée, sans limitation de durée, suivant délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société en date du 29 juin 2017,
- et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu tant de la loi que des dispositions des articles 2 et 15 des statuts de la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE ; l'opération donnant lieu au présent acte entrant dans l'objet social de cette dernière, ainsi déclaré par son représentant susnommé.

Sont demeurés annexés aux présentes les documents suivants intéressant la représentation de la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE, savoir :

- copie de la délégation de pouvoirs consentie au représentant de la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE [par signature numérique, accompagnée de son certificat],
- copie de la décision de l'actionnaire unique de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION en date du 19 avril 2017 ayant emporté renouvellement de Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE à la fonction de Président de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION,
- copie par extrait du procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale des associés de la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE en date du 29 juin 2017 ayant emporté nomination de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION en qualité de gérant,
- copie des statuts de la société VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE.

**Annexe n°2. DOCUMENTS INTERESSANT LA REPRESENTATION**

## DE LA SOCIETE VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE

Lesquelles sociétés SOGEPROM REALISATIONS et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE, ci-après dénommées, nonobstant leur pluralité, sous le terme de "**Groupement**" ou de "**Bénéficiaire**", agissant solidairement entre eux pour toutes les obligations mises à leur charge en vertu des présentes, quand bien même celle solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois.

### **4. DECLARATIONS DE CAPACITE – ELECTION DE DOMICILE**

#### **4.1. DECLARATION DE CAPACITE**

##### **4.1.1. Déclarations du Promettant**

Le Promettant déclare et garantit :

- qu'il est une collectivité territoriale, personne morale de droit public,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature de la Promesse et de la Vente susceptible d'en résulter ;
- que la signature et l'exécution de la Promesse, comme de la Vente susceptible d'en résulter, ne contreviennent à aucun contrat ou engagement 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 de la Promesse ou de la Vente susceptible d'en résulter; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

##### **4.1.2. Déclarations du Bénéficiaire**

Chacun des Bénéficiaires déclare et garantit, en ce qui le concerne personnellement :

- 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 fait l'objet et ne fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- 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 du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du code précité portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du code précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du code précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du code précité portant sur la liquidation judiciaire et qu'aucune procédure visant à 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 n'est susceptible d'être introduite,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant tous autres consentements et autorisations nécessaires, afin de l'autoriser à conclure la présente Promesse et la Vente susceptible d'en résulter et à exécuter les obligations en résultant à sa charge ;
- que son représentant légal n'est pas l'objet de mesures visées par les dispositions de l'article L.653-8 du Code de commerce ;
- que la signature et l'exécution de la Promesse, comme de la Vente susceptible d'en résulter, ne contreviennent à aucun contrat ou engagement 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 de la Promesse ou de la Vente susceptible d'en résulter ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

#### **4.2. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège ou domicile respectif.

## **5. DEFINITIONS – INTERPRETATION - FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

### **5.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS**

Pour l'application et l'interprétation du présent Acte, les termes et expressions ci-après commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, figurant en caractères gras ou non, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- "**Acte**" ou "**Promesse**" ou "**Promesse de Vente**" : ces termes, employés indifféremment, désignent le présent acte authentique contenant promesse unilatérale de vente ayant pour objet les Biens et ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible ;
- "**Acte de Vente**" ou "**Vente**" : ces termes, employés indifféremment, désignent l'acte authentique qui constatera la réalisation de la Promesse, en cas de réalisation de celle-ci, à recevoir par le Notaire soussigné ;
- "**Annexe(s)**" : ce terme désigne, au singulier, l'un des documents et, au pluriel, l'ensemble des documents annexés 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)**" : ce terme désigne tout article de l'Acte ;
- "**Autres lots de copropriété**" : ces termes désignent le surplus des lots de copropriété (i) formant, avec les Biens, la totalité de l'Ensemble Immobilier et (ii) devant être acquis, concomitamment aux Biens, par le Bénéficiaire (ou son substitué), et ce, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire à la Promesse et à la Vente susceptible d'en résulter ;
- "**Bénéficiaire**" ou "**Groupement**" : ces termes, employés indifféremment, désignent les sociétés SOGEPROM REALISATIONS et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE, dont la comparution figure à l'Article 3.2 ci-dessus, comme leur éventuel substitué en cas de mise en œuvre par celles-ci de la faculté de substitution qui leur est réservée à l'Article 7.4 ci-après ;
- "**Bien(s)**" : ce terme, indifféremment employé au singulier ou au pluriel, désigne les biens et droits immobiliers objet des présentes, dont la désignation figure sous l'Article 9.2 ;
- "**Condition(s) Suspensive(s)**" : ces termes désignent, au pluriel, l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie et acceptée, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 16 et, au singulier, l'une quelconque de celles-ci, dont la défaillance entraînera la caducité de la Promesse, sauf renonciation à leur profit de celles-ci par celle(s) des Parties engagées sous leur bénéfice ;
- "**Date de Signature**" : ces termes désignent la date à laquelle sera signé l'Acte de Vente ;

- "**Délai**" : ce terme désigne la durée de validité des présentes ;
- "**Ensemble Immobilier**" ou "**Ensemble Immobilier N182**" ou "**Copropriété N182**" : ces termes désignent l'ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, ayant pour assiette foncière le terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 13 à 17 avenue Marc Sangnier, cadastré section N numéro 182, dont dépendent les Biens formant l'objet de la Promesse ;
- "**Frais**" : ce terme désigne les droits d'enregistrement s'il en est dû, la taxe additionnelle à ceux-ci, la contribution de sécurité immobilière, les débours et autres frais afférents à la Promesse et à la Vente (tels notamment que les coûts des états hypothécaires et du dossier d'urbanisme), ainsi que les émoluments des Notaires soussigné et participant ; lesquels Frais incomberont intégralement au Bénéficiaire, à l'exclusion toutefois (i) des frais de mainlevée des éventuelles inscriptions grevant les Biens du chef du Promettant ou des précédents propriétaires à la charge du Promettant et (ii) des honoraires des conseils propres à chacune des Parties (autre que ceux des notaires soussigné et participant) qui seront assumés par la Partie ayant mandaté le conseil ou les conseils considérés ;
- "**Indemnité**" ou "**Indemnité d'immobilisation**" : ces termes, employés indifféremment, désignent l'indemnité que le Bénéficiaire devrait au Promettant, au titre de l'immobilisation des Biens, dans les conditions ci-après stipulées sous l'Article 18; cette indemnité, en cas de versement, ne saurait en aucun cas être assimilée à des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, ni à une quelconque faculté de dédit ;
- "**Jour(s) Calendaire(s)**" ou "**Jours**" : ces termes, employés indifféremment, désignent tous les jours de la semaine, y compris les samedi, dimanche et jours fériés en France Métropolitaine ;
- "**Jour(s) Ouvré(s)**" : ces termes désignent un jour autre qu'un samedi, un dimanche et/ou un jour férié en France Métropolitaine ; 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 premier 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 ;
- "**Notaire soussigné**" : ces termes désignent Maître [ • • ], notaire à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 55, boulevard Haussmann, assistant le Bénéficiaire ;
- "**Notaire participant**" : ces termes désignent Maître Sylvie MALOT / Florence FASQUEL, Notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 100, avenue de Verdun, assistant le Promettant ;
- "**Partie(s)**" : ce terme désigne, au singulier, le Promettant ou le Bénéficiaire selon le contexte dans lequel il est employé et, au pluriel, le Promettant et le Bénéficiaire ;
- "**Prix**" : ce terme désigne le prix de vente des Biens, tel que fixé par les Parties à l'Article 13 ;
- "**Promesse de vente des Terrains 1&2**" : ces termes désignent la promesse synallagmatique de vente consentie, sous conditions suspensives, par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE (Promettant aux Présentes) au profit du Bénéficiaire, suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2021, ayant pour objet le Terrain 1 et le Terrain 2 ;

- "**Programmes de Construction**" ou "**Programmes de Construction des Terrains 1&2**" ou "**Projet 1&2**" : ces termes désignent les travaux et les constructions devant être réalisés sur les Terrains 1&2 par le Bénéficiaire ;
- "**Programme de Construction projeté sur le Terrain 2**" : ces termes désignent les travaux et les constructions devant être réalisés spécifiquement sur le Terrain 2 par le Bénéficiaire dans le cadre de son Projet ;
- "**Programme de Construction N182**" ou "**Projet N182**" : ces termes employés indifféremment, désignent le programme de construction à usage principal d'habitation, ci-après sommairement décrit sous l'Article 6.2, devant représenter une Surface de Plancher minimale de 5.990 m<sup>2</sup>, dont la réalisation est projetée sur le Terrain N182 par le Bénéficiaire (ou par toute société que le Bénéficiaire se substituerait dans le bénéfice de la Promesse dans les conditions de l'Article 7.4 qui suit) ;
- "**Promettant**" : ce terme désigne la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE dénommée sous l'Article 3.1 qui aura la qualité de vendeur en cas de réalisation de la Promesse ;
- "**Surface de Plancher**" ou "**SDP**" : ces termes, employés indifféremment, désignent la surface de plancher des constructions telle que définie par les articles L.111-14 et R156-1-2 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à ce jour ;
- "**Surface Habitable**" ou "**SHAB**" : ces termes, employés indifféremment, désignent la surface habitable des logements en accession devant dépendre du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2 et du Projet N182, telle que celle-ci est définie par l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- "**Terrain 1**" : ces termes désignent le terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, à l'angle de ces deux voies, pour une superficie d'environ 5 576 m<sup>2</sup>, composé d'une part la totalité des parcelles cadastrées section N numéros 77 et 136, et d'autre part d'une superficie de 836 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle cadastrée section N numéro 138 ; lequel Terrain 1 devant notamment constituer l'assiette de la ferme urbaine prévu au Projet 1&2 ;
- "**Terrains 1&2**" : ces termes désignent ensemble le Terrain 1 et le Terrain 2 ;
- "**Terrain 2**" : ces termes désignent le terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 11, avenue Marc Sangnier, d'une superficie mesurée de 2.964 m<sup>2</sup> environ, à prélever sur la parcelle cadastrée section N numéro 181, laquelle parcelle est contiguë à la parcelle cadastrée section N numéro 182 assiette de la Copropriété N182 dont dépendent les Biens ; lequel Terrain 2 devant constituer l'assiette du programme résidentiel dépendant du Projet 1&2 ;
- "**Terrain N182**" : ces termes désignent le terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 13 à 17 avenue Marc Sangnier, composé de superficie de 3.090 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle cadastrée section N numéro 182 assiette de la Copropriété N182; lequel Terrain N182 devant constituer l'assiette du Programme de construction N182.

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.

## 5.2. INTERPRETATION

Jusqu'à la Vente, les relations entre les Parties ont été régies par les stipulations de la Promesse. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par

l'Acte. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'Acte, les stipulations de l'Acte prévaudront.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, du fait de tout échange de courriers ou de courriels antérieurement à ce jour concernant les Biens ou la présente opération.

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

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un Article ou à une Annexe se comprend comme référence faite à un Article de l'Acte ou à une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse,
- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

### **5.3. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

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

### **5.4. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

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

## **6. EXPOSE**

Préalablement au présent Acte, les Parties exposent ce qui suit.

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

#### **6.1.1. Appel à Projets IMG P**

Lancé le 10 octobre 2016, l'Appel à Projets "Inventons la Métropole du Grand Paris" poursuivait l'objectif de sélectionner des projets urbains ou de constructions sur une soixantaine de sites proposés par les Maires de la Métropole du Grand Paris et répartis sur l'ensemble du périmètre de la Métropole du Grand Paris et aux abords de celle-ci.

Le site dénommé "Quartier de la Bongarde", composé notamment du Terrain 1 et du terrain cadastré section N numéro 176 (correspondant à deux (2) unités foncières non contiguës), figurait parmi les sites proposés.

Sur la base des analyses des offres finales remises par les candidats présélectionnés à l'issue de la première phase de la consultation, le Groupement formé des sociétés VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE et SOGEPROM HABITAT (depuis lors dénommée SOGEPROM REALISATIONS), cette dernière agissant en qualité de mandataire du Groupement, a été désigné lauréat de l'Appel à Projets IMGP afférent au site du "Quartier de la Bongarde", suivant décision des membres du jury en date du 18 octobre 2017.

A été ainsi retenue l'offre formulée par le Groupement prévoyant alors la réalisation :

(i) sur le Terrain 1 (composé des terrains cadastrés section N numéros 77 et 136 et de partie de la parcelle cadastrée section N numéro 138 pour 832 m<sup>2</sup> environ) : d'une ferme urbaine, équipement innovant majeur destiné à avoir un impact déterminant sur l'identité du quartier, complétée d'un local commercial à destination de "food hall" et de commerce de bouches ;

(ii) et sur le terrain cadastré section N numéro 176 : d'un programme résidentiel, précurseur de ce qui pourrait être ultérieurement développé par le Groupement dans le "Village de la Bongarde".

A défaut pour le propriétaire du terrain cadastré section N numéro 176 d'envisager dans l'immédiat la cession de celui-ci et afin de ne pas différer la réalisation du projet du Bénéficiaire, il a été convenu entre la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, en sa qualité de porteur de l'Appel à Projets pour le site du "Quartier de la Bongarde" et le Groupement de localiser la réalisation du programme de logements en accession libre prévu à l'offre du Bénéficiaire, non sur le terrain originellement prévu cadastré section N numéro 176, mais sur le Terrain 2, devant provenir du détachement du terrain (pour une superficie de 2.964 m<sup>2</sup>) sis au 11 de l'avenue Marc Sangnier, cadastré section N numéro 181 pour une contenance cadastrale de 3.075 m<sup>2</sup>, appartenant à la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE.

### 6.1.2. Promesse de vente des Terrains 1&2

C'est dans ce contexte que suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2021, la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE (Promettant) a promis de vendre au Bénéficiaire, qui a promis d'acquérir, de manière indivisible le Terrain 1 et le Terrain 2 (ci-après la « *Promesse de vente des Terrains 1&2* »), sur lesquels le Bénéficiaire projette de réaliser, savoir :

- sur le Terrain 1 : un programme de construction à destination de commerces, activités et ferme urbaine, le tout élevé d'un rez-de-chaussée et de deux (2) étages, sans sous-sol, devant comprendre environ cinquante-quatre (54) emplacements de stationnement à R+1 et quinze (15) en extérieur et développer une SDP totale de 6.325 m<sup>2</sup> environ, répartie à titre prévisionnel comme suit :

- . locaux commerciaux : 1.555 m<sup>2</sup> SDP environ ;
- . locaux d'activités : 1.219 m<sup>2</sup> SDP environ ;
- . locaux d'activités, type maison médicale ou autre : 1.150 m<sup>2</sup> SDP environ ;
- . ferme urbaine : 2.401 m<sup>2</sup> SDP environ ;

- et sur le Terrain 2 : un programme de construction à destination de logements en accession libre, élevé de trois (3) à sept (7) étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, devant comprendre environ quatre-vingt-huit (88) logements et quatre-vingt-douze (92) emplacements de stationnement (dont 65 en sous-sol et 27 à rez-de-chaussée), le tout devant développer une SDP minimale de 5.809 m<sup>2</sup> environ.

Les Parties rappellent que la réalisation de ces deux projets sont indissociables, ne pouvant envisager de réaliser l'un sans l'autre.

Cette promesse synallagmatique de vente a été consentie et acceptée :

- pour une durée expirant le 28 juillet 2022, susceptible d'être prorogée de plein droit dans les conditions stipulées à ladite promesse et pour une durée maximale de neuf (9) mois, soit jusqu'au 28 avril 2023 (sauf accord ultérieur de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et d Bénéficiaire) ;
- et sous le bénéfice de diverses conditions suspensives, dont la teneur est littéralement rapportée sur la note demeurée annexée aux présentes.

### **Annexe n°3. RAPPEL DES CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES A LA PROMESSE DES TERRAINS 1&2**

Les Parties déclarent qu'un avenant à la Promesse de vente des Terrains 1&2 sera régularisé postérieurement aux présentes, aux termes duquel il doit être notamment :

- augmenté la superficie du Terrain 1 devant lui être cédé par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE,
- supprimé les conditions suspensives liées à l'environnement et à la géotechnie et hydrologie,
- ajouté une condition suspensive relative à la justification de l'absence de recours des tiers et du Préfet, et de retrait à l'encontre des délibérations du Conseil Municipal validant la nouvelle emprise du Terrain 1, son déclassement et sa vente,
- modifié des clauses d'intéressement et de compléments de prix applicables avant achèvement des Biens,
- et éventuellement modifié tant les délais de réalisation des conditions suspensives de ladite promesse que leurs modalités de réalisation que toutes autres conditions de la Promesse de vente des Terrains 1&2 ;

Le Bénéficiaire déclare en outre avoir renoncé au bénéfice de la condition suspensive prévue à la Promesse de vente des Terrains 1&2 et stipulée à son seul profit selon les termes ci-après littéralement retranscrits par extrait :

*« La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive qu'il soit constitué, à titre définitif, au profit du Terrain 2 deux servitudes réelles et perpétuelles de cour commune, sous la forme de deux servitudes dite « non altius tollendi » s'exerçant depuis le niveau du terrain naturel et grevant partie du terrain contigu cadastré section N numéro 182 ; lesquelles servitudes devant grever les deux emprises dudit terrain contigu figurées sous pointillés marron au plan de servitude ci-annexé dressé par le Bénéficiaire daté de juin 2021. (...) »*

En outre, le Bénéficiaire déclare :

1/ En ce qui concerne le Terrain 1 :

- que Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE lui a délivré, suivant arrêté n° PC 092 078 21 E0014 en date du 25 juillet 2022, le permis de construire valant permis de démolir autorisant l'édification du programme de construction projeté sur ledit Terrain 1 et ci-dessus décrit,
- que ledit arrêté a été affiché sur le terrain le 12 août 2022 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat de cet affichage dressé par Gabrielle RABANY-LAYEC, commissaire de justice sis à MONTREUIL, 39 avenue du Président Wilson ;
- qu'à ce jour, aucun recours ni aucun retrait dudit permis de construire n'a été porté à

sa connaissance.

2/ En ce qui concerne le Terrain 2 :

- que Monsieur le Maire lui a délivré suivant arrêté en date du 23 juin 2022, sous le numéro PC 092 078 21 E 0013, le permis de construire autorisant l'édification du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2 et ci-dessus décrit ;
- que ledit arrêté a été affiché sur le terrain à partir du 29 juin 2022, ainsi qu'il résulte de trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Benjamin WARET, huissier de justice à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 26 rue du Docteur Roux, les 29 juin, 28 juillet et 30 août 2022.
- que ledit permis a fait l'objet d'un recours gracieux réceptionné en date du 16 août 2022, à ce jour pendant, ayant fait l'objet d'un rejet exprès suivant courrier recommandé avec demande d'avis de réception en date du [ • • ] adressé par la Commune de VILLENEUVE-la-GARENNE à l'auteur du recours.

### **6.1.3. Condition particulière à laquelle se trouve soumise la réalisation du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2**

Le Promettant déclare que la réalisation du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2, à usage résidentiel, suppose en particulier l'annulation des servitudes profitant à la Copropriété N182, grevant le Terrain 2, constituées suivant acte reçu par Maître Georges DARPHIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, les 15 et 25 septembre 1989, publié au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE le 22 novembre 1989 volume 1989P numéro 6990, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée, savoir :

*« Spécialement, le Promettant rappelle :*

*(...) 2. que le Terrain 2 est actuellement grevé au profit du terrain voisin cadastré section N numéro 182 des servitudes constituées suivant acte reçu par Maître Georges DARPHIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, les 15 et 25 septembre 1989, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 22 novembre 1989 volume 1989P numéro 6990, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée, savoir :*

*"1°) Servitudes d'utilisation de parkings*

*Vendeur et acquéreur déclarent que seront réalisés sur le terrain vendu à la SEDAF 66 parkings et sur celui restant appartenir à la mairie de VILLENEUVE LA GARENNE 50 parkings, tel que le tout est figuré au plan dressé par Monsieur Gilles CIBOIT, géomètre-expert à GENNEVILLIERS qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention. En vue de permettre la meilleure utilisation possible des parkings, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :*

*Il est constitué une servitude perpétuelle réciproque d'utilisation des parkings réalisés sur le terrain vendu à la société SEDAF et sur celui restant appartenir à la société vendeuse.*

*En conséquence, l'ensemble des parkings est affecté à l'utilisation de tous les occupants de la pépinière d'entreprise et de l'immeuble à usage de bureaux réalisé par la SEDAF. Par suite, lesdits parkings ne pourront ni être vendus, ni être affectés à titre de jouissance privative au profit de l'un ou l'autre des occupants, propriétaires, locataires ou utilisateurs.*

*Il est prévu en moyennant l'utilisation d'une place de parking pour 36 mètres carrés de surface utile en ce qui concerne la pépinière d'entreprise et d'une place de parking pour 37 mètres carrés en ce qui concerne l'immeuble à usage de bureaux réalisé par la société SEDAF.*

*Une tolérance de 30% est autorisée Toute activité entraînant un dépassement de ces ratios de manière habituelle devra recevoir préalablement l'accord écrit de la mairie et de la société SEDAF ou du syndic de l'immeuble réalisé par la société SEDAF.*

*. La servitude s'exercera sans le versement d'aucune indemnité.*

*. L'entretien et la réfection des parkings seront assurés par les propriétaires de chaque unité foncière dont ils dépendent.*

*. Le stationnement des véhicules ne peut être effectué sur les emplacements prévus à cet effet. Le stationnement est interdit sur les voies de desserte des deux immeubles sous peine d'amende. Tout stationnement irrégulier entraînera la seule responsabilité du contrevenant en cas d'accident.*

*. Le stationnement de caravanes et de bateaux est interdit sur les parkings. De même, il est interdit d'y implanter des tentes ou abris provisoires.*

*. Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que les deux propriétaires sont réciproquement fonds dominant et fonds servant.*

*Les dispositions de la présente convention de servitude pourront être modifiées d'un commun accord entre la mairie de VILLENEUVE LA GARENNE et la société SEDAF ou du syndic de l'immeuble.*

*La présente convention de servitude devra être littéralement rapportée dans tous les actes contenant transfert de propriété, de jouissance, ou de mise à disposition des biens et droits immobiliers dépendant de la pépinière d'entreprise ou de l'immeuble réalisé par la SEDAF.*

#### *2°) Servitude de réseaux et de branchements divers*

*Les deux propriétés sont réciproquement grevées de servitudes permettant à l'une et à l'autre de se raccorder aux réseaux divers publics et, en conséquence, de faire passer tous réseaux et canalisations souterrains (assainissement, eaux pluviales, eaux usées, eau potable, réseau PTT, tranchées EDF, éclairage public...).*

*Chaque unité foncière devra supporter l'accès aux ouvriers et le passage de tous engins en cas d'entretien ou de réparation des réseaux.*

*Chacun des fonds dominant assurera seul l'entretien des canalisations affectées à son usage exclusif jusqu'à leurs branchements aux réseaux utilisés en commun.*

*Les canalisations communes aux deux propriétés seront entretenues et réparées à frais communs au prorata des surfaces hors œuvre nette de chaque immeuble, soit 1840 m<sup>2</sup> pour la pépinière d'entreprise et 2847 m<sup>2</sup> pour l'immeuble réalisé par la SEDAF.*

*Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que les deux propriétés sont réciproquement fonds dominant et fonds servant.*

*Les réseaux actuellement en place sont figurés au plan sus visé par Monsieur CIBOIT Géomètre-expert à GENNEVILLIERS.*

#### *3°) Servitude de passage*

*Il est constitué une servitude perpétuelle réciproque de passage sur les voiries et trottoirs réalisés sur les deux propriétés pour permettre l'accès aux immeubles et aux parkings.*

*Cette servitude de passage s'exercera sans le versement d'aucune indemnité.*

*L'entretien et la réfection de la voirie et des trottoirs seront assurés par les propriétaires de chaque unité foncière dont ils dépendent.*

*Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que les deux propriétés sont réciproquement fonds dominant et fonds servant.*

*Il demeurera joint et annexé aux présentes après mention le plan de réseaux sus visé par Monsieur CIBOIT Géomètre-expert susnommé. Sur ce plan figure le transformateur EDF qui est implanté sur le terrain de la pépinière d'entreprises mais qui alimente les deux immeubles."*

*Demeureront ci-annexées les copies du plan de division, du plan de servitudes et du plan des réseaux, tels qu'annexés à l'acte reçu par Maître Georges DARPIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, les 15 et 25 septembre 1989. (...) »*

Compte tenu de l'incompatibilité du maintien desdites servitudes avec le Programme de Construction projeté sur le Terrain 2, il a été convenu entre le Promettant et le Bénéficiaire, aux termes de la Promesse de vente des Terrains 1&2, de ce qui suit littéralement rapporté :

*« Les Parties déclarent et reconnaissent que le maintien des servitudes relatées sous les paragraphes 2 (...) est incompatible avec la réalisation du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2.*

*Aussi, le Promettant s'oblige à justifier au Bénéficiaire, préalablement à la Vente, de l'annulation définitive desdites servitudes ; l'ensemble des frais inhérents à cette annulation, y compris les frais de déplacement du transformateur implanté à ce jour sur le Terrain 2 et de dévoiement de tous les réseaux actifs implantés sur ou en tréfonds dudit Terrain 2, étant intégralement à la charge du Promettant qui s'y oblige (lesdits travaux devant être réalisés et achevés avant la Vente). »*

Aux fins de réalisation de la condition sus énoncée, une assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la Copropriété N182 s'est réunie le 6 octobre 2021, aux termes de laquelle, il a notamment été mis à l'ordre du jour les résolutions ci-après :

- « 20.0 – Proposition de rachat d'une bande de terrain de 249 m<sup>2</sup> par la ville de Villeneuve La Garenne pour la réalisation de la seconde tranche de la rue Camille du Gast » ;
- « 21.0 - Accord de la copropriété pour le retrait de la servitude de passage et d'utilisation du parking de la parcelle N181 jouxtant la parcelle de l'hôtel d'entreprises. (article 26) ».

Ces résolutions ont été toutes trois rejetées.

## **6.2. PROJET D'ACQUISITION PAR LE BENEFICIAIRE DE L'ENSEMBLE DES LOTS DE COPROPRIETE N182**

Les résolutions ci-dessus listées – essentielles à la réalisation de la Promesse des Terrains 1&2 - n'ayant pas été adoptées par l'assemblée générale, et compte tenu de son souhait de poursuivre la réalisation du Projet 1&2, le Bénéficiaire s'est rapproché de l'ensemble des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier N182 afin de leur proposer d'acquérir les lots privatifs leur appartenant respectivement au sein dudit Ensemble Immobilier N182, de sorte à pouvoir, une fois que lui-même ou son substitué sera devenu propriétaire de l'intégralité des lots composant la Copropriété N182 :

1. annuler la Copropriété N182 en application des dispositions de l'article 46-1 de la Loi du 10 juillet 1965 susvisée, lequel précise en son alinéa 1 que « *La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété* » ;
2. procéder à l'annulation des servitudes ci-dessus rappelées grevant le Terrain 2 au profit de l'Ensemble Immobilier N182 et créer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2.

Entendant par ailleurs pouvoir réaliser sur le Terrain N182, après démolition de l'ensemble des ouvrages actuellement édifiés sur celui-ci, un second programme de construction (ci-après le « Programme de construction N182 ») à destination principale d'habitation, élevé de sept (7) étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, devant développer une SDP minimale de 5.990 m<sup>2</sup>, et devant comprendre :

- des locaux à usage de bureaux d'une SDP d'environ 130 m<sup>2</sup> ;
- environ quatre-vingt-trois (83) logements d'une SDP d'environ 5.860 m<sup>2</sup> ;
- environ quatre-vingt-huit (88) emplacements de stationnement (dont 49 en sous-sol et 39 à rez-de-chaussée).

Par suite, le Bénéficiaire entend régulariser une promesse unilatérale de vente pour chacun des lots de la Copropriété N182, qui appartiennent, à sa connaissance et au vu des informations qu'il a pu recueillir à ce jour, aux personnes identifiées sous la colonne « *propriétaire présumé* » du tableau ci-après.

Le Bénéficiaire déclare qu'il lui a été d'ores et déjà consenti l'ensemble des promesses

mentionnées dans la dernière colonne du tableau ci-après et qu'il est en cours de pourparlers ou de régularisation de promesses en ce qui concerne les autres lots de l'Ensemble Immobilier N182. L'état des lieux de la régularisation des promesses portant sur les Autres lots de copropriété est ainsi résumé dans le tableau ci-après.

Numéro du ou des lots de copropriété	Propriétaire(s) présumé(s)	Référence du titre de propriété	Date de la promesse au profit du Bénéficiaire
Lots 1, 2, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 47 et 48	Commune de Villeneuve-la-Garenne	<u>Lots 1, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44 et 47 :</u> 27 septembre 2018 (Me VENNER)  <u>Lot 45 :</u> 10 octobre 2019 (Me FELBER-GAUDIN)  <u>Lot 2 et 48 :</u> 08 novembre 2017 (actes séparés) (Me VENNER)	-
Lot 16	SCI NAYADI	08 juillet 2013 (Me BENOIT)	signée le 12 septembre 2022
Lots 17 et 18	SCI EDNO	15 mai 2017 (Me Yvette RAULT-PIRES)	signée le 8 juin 2022
Lot 19	Madame Corinne ONILLON	04 août 2010 (Me NOTTET)	signée le 29/06/2022
Lot 20	Madame Corinne ONILLON et Monsieur LETELLIER	20 février 2012 (Me CHESNEL)	signée le 29/06/2022
Lot 21	Madame RIMBAUD	20 février 2012 (Me CHESNEL)	signée le 29/06/2022
Lots 22 et 23	SCI DEPHIL	19 novembre 2012 (Me PAOLI)	signée le 8 juin 2022
Lots 25, 26, 29 et 30	DOMAINE CEVENOL	<u>Lots 25 et 26 :</u> 17 décembre 1999 (Me POMMERY)  <u>Lot 29 :</u> 15 septembre 2006 (Me HUCHET)  <u>Lot 30 :</u> 08 mars 2012 (Me BAILLY)	signée le 8 juin 2022
Lot 28	SCI MIRAS	29/06/2016 (Me ENSUQUE)	signée le 8 juin 2022
Lots 3 et 40	SCI OXIMMO	<u>Lot 3 :</u> 16/04/2014 (Me JULIAN-DESAYES-VOLLE)  <u>Lot 40 :</u>	Non régularisée à ce jour

		29/04/2013 (Me JULIAN-DESAYES-VOLLE)	
Lots 37 et 38	SCI PARALLAXE	23/01/1990 (Me SENLIS)	signée le 8 juin 2022
Lot 39	SCI JADE	27/01/2004 (Me FOUQUET)	signée le 8 juin 2022
Lot 4	SCI DS	12 mars 2014 (Me HUAS)	signée le 07 juillet 2022
Lot 41	SARL AD VALIDEM	28 juillet 2016 (Me SALES DE GAUZY)	signée le 10 juin 2022
Lots 8 et 9	Monsieur Sami COHEN	23 mars 2012 et attestation rectificative du 08/06/2012 Me CYWIE)	signée le 21 juin 2022

Le Bénéficiaire déclare que les promesses susvisées ont été conclues sous le bénéfice de diverses conditions suspensives, dont la teneur est littéralement rapportée sur la note demeurée annexée aux présentes.

**Annexe n°4. RAPPEL DES CONDITIONS SUSPENSIVES  
STIPULEES DANS LES PROMESSES PORTANT SUR LES  
AUTRES LOTS DE COPROPRIETE DEJA REGULARISEES**

Le Bénéficiaire s'oblige à informer le Promettant de la signature de la promesse portant sur les lots 3 et 40, dans les quinze (15) Jours Calendaires de sa régularisation.

**6.3. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DES PRESENTES – INDIVISIBILITE ET INDISSOCIABILITE DE CHACUNE DES PROMESSES PORTANT SUR LES TERRAIN 1, TERRAIN 2 ET SUR LES AUTRES LOTS DE COPROPRIETE**

En conséquence de ce qui précède, le Promettant reconnaît expressément être informé que la réalisation de la Vente des Biens lui appartenant est conditionnée :

1. à ce que le Bénéficiaire puisse entreprendre :

- sur le Terrain 1 : le programme de construction à destination de commerces, activités et ferme urbaine ci-dessus sommairement décrit à l'Article 6.1.2 ;
- sur le Terrain 2 : le programme de construction à destination de logements en accession libre également ci-dessus sommairement décrit à l'Article 6.1.2 ;
- et sur le Terrain N182 : le programme de construction à destination d'habitation et de bureaux, ci-dessus sommairement décrit à l'Article 6.2.

2. et, pour ce faire, à que le Bénéficiaire puisse se porter acquéreur des Terrains 1&2 et des Autres lots de copropriété dépendant de l'Ensemble Immobilier N182.

Ainsi, la réalisation de la Vente promise aux présentes se trouvera expressément subordonnée :

(i) à, outre la réalisation des conditions suspensives d'usage stipulées aux présentes, la réalisation des conditions suspensives particulières stipulées à l'Article 16 ci-après, afférentes savoir :

1. à la régularisation par tous les propriétaires des Autres lots de copropriété, au profit du Bénéficiaire, de promesses de vente ayant pour objet lesdits Autres lots de copropriété, satisfaisant aux conditions ci-après définies à l'Article 16.3.3 intitulé « *Régularisation au profit du Bénéficiaire (ou de son substitué) des promesses unilatérales de vente ayant pour objet les Autres lots de copropriété ET Réalisation des conditions suspensives stipulées (i) à la Promesse des Terrains 1&2 (ii) aux promesses ayant pour objet les Autres lots de copropriété ET régularisation des actes de vente des Terrain 1, Terrain 2 et Autres lots de copropriété par leurs propriétaires concomitamment à la signature de l'Acte de Vente* » ;
  2. à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives qui sont ou seront stipulées à (i) à la Promesse des Terrains 1&2 (à l'exception de la condition suspensive de constitution de deux servitudes de cour commune « non altius tollendi » grevant partie du terrain cadastré section N numéro 182, à laquelle le Bénéficiaire renonce ainsi qu'il est dit ci-dessus) et (ii) aux promesses de vente ayant pour objet les Autres lots de copropriété et la libération effective de la totalité desdits biens ;
  3. à l'obtention par le Bénéficiaire, à titre définitif, de l'ensemble des autorisations requises pour la réalisation du Programme de construction N182 ;
  4. et à la vérification de l'aptitude du Terrain N182 à recevoir le Programme de construction, compte tenu de ses caractéristiques environnementales, géotechniques et hydrologiques.
- (ii) ainsi qu'à la régularisation, concomitamment à la Vente des Biens, de l'ensemble des actes authentiques devant constater la réalisation au profit du Bénéficiaire (ou de son substitué) des ventes (i) du Terrain 1 et du Terrain 2 et (ii) de tous les Autres lots de copropriété, et ce, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire tant à la Promesse qu'à la Vente susceptible d'en résulter.

Le tout, ainsi qu'il sera dit plus amplement à l'Article 16.3.3 susvisé.

**6.4. ENGAGEMENT DE CEDER A TITRE GRACIEUX LES EMPRISES NECESSAIRES AU PROLONGEMENT DE LA RUE CAMILLE DUGAST EN CAS DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION DES TERRAINS 1&2 ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION N182**

Les Parties rappellent que la Promesse des Terrains 1&2 contient la condition essentielle et déterminante suivante :

*« A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire à la Promesse et à la Vente susceptible d'en résulter, le Promettant s'engage à réaliser, à ses frais, les travaux d'aménagement de la rue Camille du Gast nécessaires à la réalisation du Programme de Construction sur le Terrain 2, selon le planning suivant :*

- acquisition des emprises nécessaires à l'opération au plus tard le 29 octobre 2021,
- début des travaux d'aménagement au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2021,
- livraison de la seconde tranche de la rue Camille du Gast au plus tard le 31 mars 2022, permettant de relier le boulevard Gallieni à l'avenue Marc Sangnier. »

En cas de réalisation du Programmes de Construction des Terrains 1&2 et du Programme de Construction N182, le Bénéficiaire s'oblige à rétrocéder à titre gracieux, à la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, Promettant aux présentes, les emprises

dépendant du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier nécessaires au prolongement de la Rue Camille du Gast, permettant le désenclavement du Terrain N182, suite à la suppression des servitudes de passage développées à l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, telles que lesdites emprises sont figurées au plan ci-annexé pour une superficie d'environ [ • • ] m<sup>2</sup>.

**Annexe n°4. PLAN DES EMPRISES  
A RETROCEDER PAR LE BENEFICIAIRE**

Cette rétrocession devra intervenir après annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et au plus tard dans les deux (2) mois suivant la date à laquelle le Bénéficiaire se sera porté acquéreur de tous les lots composant l'Ensemble Immobilier. L'acte constatant celle-ci sera reçu par le Notaire participant, avec la participation du Notaire soussigné, aux frais du Promettant.

Pour ce faire, le Promettant s'oblige quant à lui, à soumettre à l'approbation du Conseil Municipal :

- l'acquisition à titre gracieux des terrains nécessaires au prolongement de la Rue Camille du Gast,
- et en tant que de besoin, la réalisation des travaux d'aménagement de ladite voirie : étant ici précisé que les Parties conviennent que la réalisation de ces travaux pourra se faire en deux temps :
  - 1 création d'un accès provisoire au chantier du Programme de Construction N182 par la mise en place d'une couche de gravier par exemple), qui pourra rester en l'état au plus tard jusqu'à un mois avant la livraison du premier logement du Programme de Construction N182,
  - 2 revêtement de l'accès avec couche définitive [ • • ] mois avant la livraison du premier logement du Programme de Construction N182,

A cet effet, le Bénéficiaire s'oblige à prévenir la Commune de Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE [ • • ] Jours/mois avant la livraison du premier logement de sorte à lui permettre de réaliser les revêtements définitifs et travaux de finition de la partie de voie correspondant au prolongement de la rue Camille du Gast.

Aux termes de la Vente susceptible de résulter de la présente Promesse, la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE réitérera son engagement de réaliser, à ses frais, les travaux de prolongement de la rue Camille du Gast dans les conditions ci-dessus.

Dans l'hypothèse où les Programmes de Construction des Terrains 1&2 et du Programme de Construction N182 ne se réaliseraient pas (les conditions de l'Article 6.3 n'étant pas réunies), la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE ne serait pas tenue de réaliser le prolongement de la Rue Camille Du Gast.

#### **6.5. INTENTION DES PARTIES**

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent et reconnaissent :

- que les conditions de la Promesse ont été librement négociées entre elles et reflètent l'équilibre voulu par chacune des Parties ;
- que la Promesse constitue un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil ;
- et que les stipulations de la Promesse ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties que l'article 1112-1 du Code civil crée à leur charge un devoir précontractuel réciproque d'information présentant un caractère d'ordre public, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

*Article 1112-1 : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est*

*déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

En application de ces dispositions, les Parties déclarent s'être tenues respectivement l'une à l'égard de l'autre aux obligations qui découlent des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil susvisé. Chaque Partie déclare et reconnaît ainsi que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour son consentement lui ont été révélées par son co-contractant.

Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Par ailleurs, les Parties conviennent chacune de renoncer :

- aux dispositions de l'article 1222 du Code civil qui permet au créancier, après simple mise en demeure, de faire exécuter lui-même l'obligation à ses frais avancés contre remboursement postérieur par le débiteur ;
- aux dispositions de l'article 1223 du Code civil qui permet au créancier d'accepter une exécution imparfaite et de solliciter une réduction proportionnelle du prix ;
- aux dispositions de l'article 1226 du Code civil qui permet une résolution du contrat sur simple notification du créancier.

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

## **7. CONVENTION DES PARTIES**

### **7.1. QUALIFICATION**

Le présent contrat constitue une promesse unilatérale de vente consentie par le Promettant au Bénéficiaire qui se trouve ainsi investi d'une option unique et indivisible lui permettant d'acquérir ou non les Biens, s'il en a convenance.

### **7.2. CONSENTEMENT**

Le Promettant, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit, promet de vendre les Biens, dont la désignation figure ci-après sous l'Article 9.2, au Bénéficiaire et lui confère pendant le délai de la Promesse la faculté d'acquérir lesdits Biens.

Le Bénéficiaire accepte le bénéfice de la Promesse se réservant, selon sa convenance, la faculté soit d'acquérir les Biens en formant la Vente, soit de renoncer au bénéfice de la Promesse.

En conséquence de la présente Promesse, le Promettant s'interdit d'aliéner désormais les Biens ou de conférer sur ceux-ci quelque droit réel ou de jouissance que ce soit ou quelque autre charge ou droit d'exclusivité, et ce, pendant toute la durée de validité de la Promesse.

Le Promettant est tenu des engagements ci-dessus à l'égard de toute personne que le Bénéficiaire se substituerait dans le bénéfice de la Promesse, pour autant que cette substitution intervienne dans les conditions stipulées sous l'Article 7,4 ci-après.

La Promesse est toutefois conclue et acceptée sous le bénéfice des Conditions Suspensives mentionnées sous l'Article 16 ci-après, stipulées dans l'intérêt exclusif du Bénéficiaire (sauf toutefois la Condition Suspensive de purge du droit de préemption à laquelle aucune des Parties ne pourra renoncer), ainsi qu'il sera dit plus amplement sous ledit Article 16.

### **7.3. PORTEE DU CONSENTEMENT DU PROMETTANT**

Le Promettant consent d'ores et déjà, jusqu'à l'expiration du délai de la Promesse, à vendre les Biens au Bénéficiaire.

Le consentement du Promettant est irrévocable jusqu'à l'expiration du délai de la Promesse, sans aucune faculté de rétractation pour le Promettant, ce que celui-ci reconnaît.

Le Promettant ne bénéficie d'aucune faculté de dédit et ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du code civil, en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée à titre de garantie de l'Indemnité d'Immobilisation par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît :

- que la révocation de son consentement pendant le temps laissé au Bénéficiaire pour exercer l'option qui lui est conférée en vertu de la Promesse n'empêchera pas la formation de la Vente susceptible de résulter des présentes, conformément aux dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du code civil ;
- qu'en cas de d'inexécution des obligations qu'il contracte aux termes de la Promesse, il pourra en conséquence être contraint à l'exécution forcée en nature de ces obligations si le Bénéficiaire le demande.

### **7.4. FACULTE DE SUBSTITUTION**

Les représentants es-qualités des sociétés SOGEPROM REALISATIONS et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE déclarent vouloir (i) constituer une société commune dont elles (ou leurs filiales et/ou leurs sociétés mères) détiendront la totalité du capital social pour le développement de l'opération de construction projetée sur le Terrain N182 et (ii) substituer celle-ci dans le bénéfice de la Promesse. Cette société commune pourra être une structure différente de celle qui sera créée pour les Programmes de Construction des Terrains 1&2.

Ainsi, de convention expresse entre les Parties, le Bénéficiaire aura la faculté de librement substituer dans le bénéfice de la Promesse toute personne morale de son choix, et notamment toute personne morale contrôlée directement ou indirectement, au sens des articles L.233-1 et L.233-3 du Code de commerce :

- par les membres du Groupement (composé des sociétés SOGEPROM REALISATIONS et VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE) ou par l'un de ceux-ci ;
- et/ou par toute(s) personne(s) morale(s) contrôlant l'un des membres ou les membres du Groupement ou sous le même contrôle que ceux-ci ou l'un de ceux-ci, au sens des articles précités.

La substitution ne pourra s'opérer qu'à titre gratuit et devra porter sur la totalité des droits et obligations résultant de la Promesse.

La substitution devra être notifiée au Promettant par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze (15) Jours Calendaires au moins avant la signature de l'Acte de Vente.

Si le Bénéficiaire use de cette faculté, une telle substitution mettrait purement et simplement le substitué aux lieu et place du Bénéficiaire, qui demeurera néanmoins garant solidaire de son substitué dans les conditions ci-après, mais ne saurait modifier, au détriment du Promettant, les conditions auxquelles est soumise la présente convention, et notamment le contenu et les modalités de réalisation des Conditions Suspensives ci-après stipulées.

En tout état de cause, le substitué devra respecter toutes les conditions contenues dans la Promesse, le Bénéficiaire restant solidairement et indivisiblement garant du substitué jusqu'à la réalisation de la Vente.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, "*est frappé d'une nullité d'ordre public toute cession à titre onéreux des droits conférés par une promesse de vente portant sur un immeuble lorsque cette cession est consentie par un professionnel de l'immobilier*".

## **8. DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE DE VENTE**

**8.1.** La Promesse est consentie pour une durée expirant le **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS (30 juin 2023)** sauf prorogation de cette date dans les conditions des Articles 8.2 et 16.4 ci-après.

Par suite, le Bénéficiaire conservera jusqu'au terme de ce délai, ou de son éventuelle prorogation, la faculté de se porter acquéreur ou non des Biens constituant l'objet de la Promesse.

De convention expresse entre les Parties, le délai ci-dessus stipulé est convenu dans l'intérêt du seul Bénéficiaire ; par suite, celui-ci pourra décider d'acquérir les Biens, à tout moment avant l'expiration de la durée de validité de la Promesse, sauf à en informer le Promettant avec un préavis d'au moins trente (30) Jours Calendaires à l'avance et sauf à tenir compte du délai nécessaire à la purge de tout droit de préemption applicable à la Vente des Biens.

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 du délai de la validité de la Promesse ci-dessus fixé.

**8.2.** Si quinze (15) Jours Calendaires avant le terme de la Promesse, prorogé s'il y a lieu de plein droit dans les conditions des présentes, les divers documents nécessaires à la régularisation, tant de l'Acte de Vente que des actes de vente portant sur les Autres Lots de copropriété et/ou sur les Terrains 1 et 2, n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de leur rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux quinze (15) Jours Calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables.

**8.3.** En cas de non réalisation des présentes du seul fait du Bénéficiaire, dans les délais et conditions de la Promesse, toutes les Conditions Suspensives stipulées à l'Article 16 ci-après étant réalisées, la Promesse sera considérée comme caduque, sauf l'effet de la clause « Indemnité Immobilisation » ci-après convenue.

En conséquence de quoi, le Bénéficiaire sera déchu du droit de revendiquer la formation de la Vente et d'en exiger l'exécution et le Promettant recouvrera de plein droit, par la seule échéance du terme non suivie de la réalisation de la Vente par le Bénéficiaire, son entière liberté sans qu'il ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

De convention expresse entre les Parties, la seule manifestation par le Bénéficiaire de sa volonté d'acquérir dans le délai de la Promesse n'aura pour effet que de permettre

d'établir, le cas échéant, la carence du Promettant et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du Promettant sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du Prix selon les modalités ci-après convenues ou d'un jugement en tenant lieu à défaut de cette réalisation par acte authentique.

## **9. DESIGNATION DES BIENS FORMANT L'OBJET DE LA PROMESSE**

### **9.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER N182 DONT DEPENDENT LES BIENS**

Les Biens formant l'objet de la Promesse dépendent de l'Ensemble Immobilier N182 placé sous le régime de la copropriété, situé à **VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 11 à 17, avenue Marc Sangnier**

Ayant pour assiette foncière la parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
<b>N</b>	<b>182</b>	11 Avenue Marc Sangnier	3.339 m <sup>2</sup>

Lequel Ensemble Immobilier comprenant un bâtiment élevé sur terre-plein, composé d'un rez-de-chaussée bas, d'un rez-de-chaussée haut et d'un étage, desservi :

- par une entrée principale située au centre de l'immeuble, côté parkings
- et par deux (2) entrées particulières situées au rez-de-chaussée bas au niveau des locaux à usage de bureaux portant les numéros de copropriété 3 et 12 et une seule au niveau du lot 13.

Il comprend :

#### ▪ **Au rez-de-chaussée bas :**

##### ➤ Parties communes :

- Hall de l'entrée principale avec ses équipements tels que boîtes aux lettres, situé entre le rez-de-chaussée bas et le rez-de-chaussée haut, à demi-niveau ;
- Local armoire électrique ;
- Cage d'escalier donnant l'accès au rez-de-chaussée bas et palier arrivée,
- Placards techniques ;
- Local sanitaire hommes ;
- Local sanitaire femmes ;
- Couloir desservant les locaux privés.

##### ➤ Parties privées :

- quinze (15) locaux à usage de bureaux à raison de sept (7) locaux pour la partie de droite, d'un (1) local pour la partie du milieu et de sept (7) 7 locaux pour la partie de gauche ;

#### ▪ **Au rez-de-chaussée haut :**

##### ➤ Parties communes :

- Hall de l'entrée principale avec ses équipements tels que boîtes aux lettres, situé entre le rez-de-chaussée bas et le rez-de-chaussée haut à demi niveau ;
- Cage d'escalier donnant l'accès au rez-de-chaussée haut et palier arrivée ;
- Placards techniques ;
- Local sanitaire hommes ;
- Local sanitaire femmes ;
- Couloir desservant les locaux privés.

➤ Parties privatives :

- quinze (15) locaux à usage de bureaux à raison de sept (7) locaux pour la partie de droite, d'un (1) local pour la partie du milieu et de sept (7) locaux pour la partie de gauche ;

▪ **A l'étage :**

➤ Parties communes :

- Cage d'escalier donnant accès à l'étage et palier intermédiaire ;
- Palier d'arrivée
- Placards techniques
- Local sanitaire hommes ;
- Local sanitaire femmes ;
- Couloir desservant les locaux privatifs.

➤ Parties privatives :

- quinze (15) locaux à usage de bureaux à raison de sept (7) locaux pour la partie de droite, d'un (1) local pour la partie du milieu et de sept (7) locaux pour la partie de gauche ;

Il est ici précisé que :

- cet Ensemble Immobilier a été édifié en vertu d'un arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LA-GARENNE, au profit de la société « SEDAF » en date du 4 mai 1988, sous le numéro 92.078.88.1211 (la société « SEDAF » ayant ensuite changé de dénomination en « FONCIERE DE L'ERABLE » suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 28 mai 2008 déposé au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, notaire à PARIS, le 6 avril 2011, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE le 3 février 2012, volume 2012P, numéro 1006) ; ledit permis de construire a été suivi d'un permis de construire modificatif en date du 26 septembre 1991 par le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE (hauts de Seine) au profit de la SEDAF. Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28 octobre 1991. Une copie est demeurée ci-annexée après mention.;
- la parcelle cadastrée section N numéro 182, formant l'assiette de l'Ensemble Immobilier N182, provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section N numéro 22 en deux (2) nouvelles parcelles, respectivement cadastrées section N numéros 181 (pour 3.075 m<sup>2</sup>) et 182 (pour 3.339 m<sup>2</sup>), suivant document d'arpentage en date du 02 mai 1988, numéro 737Z publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE le 22 novembre 1989 volume 1989P numéro 6990.

## 9.2. DESIGNATION DES BIENS

La présente Promesse a pour objet le ou les lots de copropriété ci-après désignés, auxquels sont attachés les quotes-parts de parties de communes générales ci-après désignées, savoir :

### Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée bas,

Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G01,

Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G03,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G02,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro n°D04,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D06,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 99 m<sup>2</sup> 90 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D07,  
Et les quatre cent vingt-sept /dix millièmes (427 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D05,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D03,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quinze (15)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D01,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-quatre (24)**

Au rez-de-chaussée haut,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D12,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-sept (27)**

Au rez-de-chaussée haut,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 99 m<sup>2</sup> 90 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D17,  
Et les quatre cent vingt-sept /dix millièmes (427 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G21,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente-deux (32)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G23,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente-trois (33)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G25,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente-quatre (34)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 99 m<sup>2</sup> 90 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G27,  
Et les quatre cent vingt-sept /dix millièmes (427 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente-cinq (35)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G26,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente-six (36)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro G24,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-deux (42)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 99 m<sup>2</sup> 90 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D27,  
Et les quatre cent vingt-sept /dix millièmes (427 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-trois (43)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D25,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-quatre (44)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D23,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-cinq (45)**

A l'étage,  
Un Local à usage de bureau d'une superficie approximative de 33 m<sup>2</sup> 30 dm<sup>2</sup>, portant au plan le numéro D21,  
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-sept (47)**

Au rez-de-chaussée bas,  
Un local à usage de bureau portant au plan le numéro G06,  
Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-huit (48)**

Au rez-de-chaussée bas,  
 Un local à usage de bureau portant au plan le numéro G04,  
 Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le Bénéficiaire déclare connaître les Biens pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Tels que les Biens existent se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Etant ici précisé que l'ensemble des Biens totalisent 5.281 / 10.000 èmes des tantièmes.

Le Promettant déclare que dans ses titres de propriété, son vendeur lui avait déclaré ce qui suit en ce qui concerne la désignation :

- En ce qui concerne le lot 48

*« Le VENDEUR déclare et garantit :*

- *que suivant décision d'assemblée générale du 22 mai 2013 puis modificatif de l'état descriptif du 03 février 2014 :*
- *le lot de copropriété 5 a été divisé en deux lots de copropriété : lots 46 et 47.*
- *Le lot de copropriété 48 a été créé suite à la réunion des lots 46 et 6*
- *qu'il n'a subi ou causé aucun trouble ou dommage résultant éventuellement des aménagements réalisés par ses soins ou en contradiction avec le règlement de copropriété,*
- *qu'il n'a pas été porté atteinte à un mur porteur ou à un équipement collectif commun.*
- *qu'il n'a procédé à aucune annexion de parties communes,*
- *que le BIEN objet des présentes est assuré et qu'aucun sinistre n'a fait l'objet d'une déclaration auprès de ladite compagnie, notamment un éventuel dégât des eaux. »*

- En ce qui concerne les lots 7, 10 à 15, 32 à 34 et 42 à 44 :

*« Le VENDEUR déclare que les lots suivants sont réunis savoir:*

- *les lots 10 à 14 (D03 à D07)*
- *les lots 32 à 34 (G23, G25 et G27)*
- *les lots 42 à 44 (D23, D25 et D27).*

*Pour chacun de ces 3 groupes de lots, ces groupes de lots ont été réunis physiquement en une seule unité depuis de nombreuses années sans que le VENDEUR n'ait, à sa connaissance, obtenu une quelconque autorisation de la copropriété.*

*Il est ici précisé aux termes du règlement de copropriété ci-après visé, ce qui suit littéralement rapporté :*

*« Section II –Usage des parties communes, Article a/Réunion de deux ou plusieurs locaux.*

*Tout propriétaire de deux ou plusieurs lots contigus ou situés l'un en face de l'autre ou, éventuellement, l'un au-dessus de l'autre, aura la faculté de les réunir pour former un seul lot nouveau, dans la mesure où la réunion desdits lots, n'interdirait pas l'accès aux autres lots dont il ne serait pas propriétaire.*

*En cas de réunion, le propriétaire intéressé pourra, sans indemnité, incorporer à son nouveau lot les fractions des parties communes, telles que locaux sanitaires, locaux techniques, paliers, couloirs, escaliers qui desservent uniquement les lots réunis. Ces fractions de parties communes deviendront alors*

*parties privatives et leur entretien sera à la charge exclusive du propriétaire intéressé. En cas de division ultérieure des lots réunis, les fractions des parties communes dont il s'agit perdront leur caractère privatif et retourneront à l'indivision commune.*

*Ces incorporations ou restitutions auront lieu sans indemnité de part ou d'autre mais tous les travaux nécessités par la réunion ou la division, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, resteront à la charge du propriétaire qui les fera exécuter ».*

*Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :*

- *Les travaux de réunion de lots n'ont pas entravé la solidité de l'immeuble*
- *Que la réunion de chacun de ces 3 groupes de lots a entraîné à chaque fois une annexion de parties communes (bouts de couloirs) sans autorisation ni accord de la copropriété.*

*La présente vente ne porte que sur les lots de copropriété à l'exclusion des fractions de parties communes qui y sont annexées.*

*L'ACQUEREUR se déclare parfaitement informé de la situation et déclare, sous sa responsabilité, vouloir en faire son affaire personnelle, notamment si dans l'hypothèse où l'annexion des parties communes étant contestée, il était amené à devoir procéder à une ou des régularisations de la situation ou à une remise des locaux dans l'état décrit au règlement de copropriété, ou dans toute autre hypothèse, sans recours contre quiconque.*

*En aucun cas, la responsabilité du VENDEUR ne pourra être recherchée sur ce sujet. »*

*Concernant le lot 7 (G02), le VENDEUR déclare qu'il existe dans ce lot une gouttière située sur un mur et dans le plancher de ce lot 7 (G02) une pompe de relevage. Ces équipements communs nécessitent de laisser un accès au syndic pour l'entretien de ces équipements.*

*Concernant les lots 15 (D01) et 7 (G02), le VENDEUR déclare que ces deux lots ne sont pas équipés, à ce jour, d'un compteur électrique (donc aucune alimentation électrique) mais que les travaux sont en cours de réalisation. En effet, ces deux lots étaient auparavant reliés sur le compteur électrique des lots 10 à 14 et suite au départ du dernier locataire, des travaux électriques ont été réalisés pour faire la séparation électrique de ces 2 lots par rapport aux lots 10 à 14. Suite à ces travaux de séparation électrique, des travaux électriques ont été réalisés le 8 août 2018 sur la colonne afin de pouvoir ajouter deux compteurs électriques sur cette colonne. Le VENDEUR s'engage à continuer toutes les démarches nécessaires afin de poser ces deux compteurs électriques sous réserve que l'ACQUEREUR lui laisse accéder aux locaux si besoin est. A cet effet, l'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà à laisser accéder le VENDEUR ou ses ayants droits, ayants-causes ou préposés aux BIENS sous la condition de respecter un délai de prévenance raisonnable de 72heures. Le VENDEUR précise à l'ACQUEREUR que l'obtention du consuel et la pose desdits compteurs dépend des délais et accords qui sont imposés par la société ENEDIS ou ses sous-traitants. Par conséquent ces délais et accords étant indépendants de la volonté du VENDEUR, la responsabilité de celui-ci ne pourra être recherchée sur ces sujets.*

*Un plan schématique des locaux faisant apparaître la pompe de relevage (lot 7) et les compteurs électriques (lot 7 et 15) est demeuré annexé..*

*Outre ce qui est rapporté ci-dessus concernant ces réunions de lots et annexions de parties communes (couloirs), le VENDEUR déclare que les BIENS n'ont pas fait l'objet de travaux qui auraient nécessité un accord de l'assemblée générale des copropriétaires ou une quelconque autorisation administrative. »*

Compte tenu du projet du Bénéficiaire développé aux Articles 6.2 et 14.2.3, ce dernier déclare être parfaitement informé de la situation et en faire son affaire personnelle.

### 9.3. PLANS ET SUPERFICIES

#### 9.3.1. Plans

En complément de la désignation des Biens figurant ci-dessus, les plans annexés à l'état descriptif de division-règlement de copropriété matérialisant notamment le ou les lots objets des présentes, sont annexés aux présentes.

#### Annexe n°5. PLANS DES LOTS

#### 9.3.2. Superficie de la ou des parties privatives des lots promis

Le Promettant déclare, sur la base des attestations de superficie annexées à ses titres de propriété, que la superficie de la partie privative des Biens, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dite "Loi Carrez" est de :

- 32,59 M<sup>2</sup> pour le lot numéro UN (1)
- 33,08 m<sup>2</sup> pour le lot numéro DEUX (2)
- 57,73 M<sup>2</sup> pour le lot numéro SEPT (7)
- 57,30 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DIX (10)
- 57,38 M<sup>2</sup> pour le lot numéro ONZE (11)
- 99,70 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DOUZE (12)
- 32,68 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TREIZE (13)
- 32,63 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATORZE (14)
- 32,63 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUINZE (15)
- 57,89 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-QUATRE (24)
- 99,55 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-SEPT (27)
- 32,52 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TRENTE ET UN (31)
- 32,52 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TRENTE-DEUX (32)
- 32,52 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TRENTE-TROIS (33)
- 93,06 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TRENTE-QUATRE (34)
- 58,30 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TRENTE-CINQ (35)
- 58,30 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TRENTE-SIX (36)
- 93,35 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-DEUX (42)
- 32,61 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-TROIS (43)
- 32,52 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-QUATRE (44)
- 33,30 m<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-CINQ (45)
- 57,76 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-SEPT (47)
- 57,76 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-SEPT (47)
- 57,46 m<sup>2</sup> pour le lot numéro QUARANTE-HUIT (48)

Le tout ainsi qu'il est développé à l'Article 14.1.5.2.

## **10. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **10.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'Ensemble Immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SENLIS, Notaire à LILLE, le 30 octobre 1989. Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 6 novembre 1989 volume 89P numéro 6618.

Aux termes de cet acte, il a été créé quarante-cinq (45) lots à usage de bureaux numérotés de **UN (1) à QUARANTE-CINQ (45)**.

## **10.2. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Cet état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître PAOLI, Notaire à PARIS, le 3 février 2014. Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 17 février 2014 volume 2014P numéro 936.

Aux termes de cet acte :

- le lot numéro CINQ (5) a été divisé en deux lots numérotés QUARANTE-SIX (46) et **QUARANTE-SEPT (47)** ;
- puis les lots numéros (6) et QUARANTE-SIX (46) ont été réunis pour former le lot numéro **QUARANTE-HUIT (48)**.

Au résultat de ce modificatif, l'Ensemble Immobilier se trouve composé de quarante-cinq (45) lots numérotés de UN (1) à QUATRE (4), de SEPT (7) à QUARANTE-CINQ (45), QUARANTE-SEPT (47) et QUARANTE-HUIT (48).

## **11. EFFET RELATIF**

Le Promettant déclare que les Biens lui appartiennent par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes des actes ci-après visés, savoir :

### **En ce qui concerne le lot 2 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien VENNER notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE le 8 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 16 novembre 2017, volume 2017P, numéro 8259.

### **En ce qui concerne le lot 48 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien VENNER notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 8 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 16 novembre 2017, volume 2018P, numéro 8263.

### **En ce qui concerne les lots 1, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 47 et 48 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien VENNER notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE le 27 septembre 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 octobre 2018, volume 2018P, numéro 7074.

### **En ce qui concerne le lot 45 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Delphine FELBER-GAUDIN notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE le 10 octobre 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 25 octobre 2019, volume 2019P, numéro 7714.

## **12. TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE**

### **12.1. TRANSFERT DU DROIT DE PROPRIETE**

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens à compter de la régularisation de l'Acte de Vente qui devra constater le paiement du Prix et des Frais, la Promesse n'étant pas translatrice du droit de propriété.

### **12.2. ENTREE EN JOUISSANCE**

Le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens à compter de la régularisation de l'Acte de Vente, les Biens devant alors être libres :

- o de toute location, occupation, droit et obligation locative quelconque ;
- o de tout matériel, matériaux, objets mobiliers, gravats, détritux, déchets, à l'exception de ce qui est dit ci-après ;

- o de toute réquisition ou préavis de réquisition quelconque ;
- o de tout contrat d'affichage et de location d'espaces ou locaux au profit d'opérateurs téléphoniques ou d'exploitants d'équipements photovoltaïques ou autres.

Les Parties conviennent toutefois que l'enlèvement des éventuels encombrants sera à la charge du Bénéficiaire devenu Acquéreur (lesdits encombrants ne s'entendant pas du matériel et des outils industriels présents au sein des Biens, le Promettant devant veiller à ce qu'ils soient enlevés par les locataires).

Nonobstant la fixation de la date d'entrée en jouissance au jour de la Vente, le Promettant justifiera, à titre de condition essentielle et déterminante pour le Bénéficiaire, à ce dernier, de l'absence de tout droit locatif ou d'occupation grevant les Biens et de l'opposabilité aux éventuels créanciers des locataires de la résiliation de leurs baux, préalablement à la Vente et au plus tard le mai 2023.

Le Promettant s'oblige à cet effet à faire ses meilleurs efforts pour obtenir de chacun de ses locataires, l'accord de résiliation des baux (ou tout autre document justifiant de l'extinction du droit locatif ou d'occupation) à charge :

- pour le Promettant de justifier au Bénéficiaire au plus tard le **20 mai 2023**, des démarches qu'il aura alors entreprises à cet effet ;
- et pour les Parties de se rapprocher au plus tard le **31 mai 2023** afin de faire le bilan des résiliations alors intervenues, des éventuelles actions complémentaires restant à mettre en œuvre par le Promettant pour parvenir à l'extinction de tout droit locatif ou d'occupation grevant les Biens.

Le Promettant disposera alors de TRENTE (30) jours calendaires pour produire au Bénéficiaire, à titre d'obligation de résultat ? les justificatifs de résiliation (ou tout autre document justifiant de l'extinction des droits locatifs ou d'occupation) manquants.

Si à la date du **30 juin 2023**, le Promettant n'est toujours pas en mesure de justifier de la résiliation des baux, le délai de réalisation de l'Acte de vente prévu à l'Article 8 sera automatiquement prorogé de TROIS (3) MOIS durant lesquels les Parties se rapprocheront une nouvelles fois afin de convenir des éventuelles actions supplémentaires à mettre en œuvre par le Promettant pour parvenir à l'extinction des droits locatifs ou d'occupation grevant encore les Biens, et d'étudier toute solution à mettre en œuvre pour la poursuite de leurs relations contractuelles. Si, à l'issue de cette concertation, le Promettant n'a toujours pas apporté les justificatifs de résiliation (ou équivalent) au plus tard le **30 septembre 2023**, et à défaut d'un accord des Parties dans ce même délai, le délai de réalisation de l'Acte de vente sera automatiquement prorogé jusqu'au **VINGT NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS (29 décembre 2023)**. Le Promettant, à titre d'obligation de résultat, apportera alors avant le 20 décembre 2023 les justificatifs manquants.

### **13. PRIX**

#### **13.1. MONTANT DU PRIX**

La Vente, si elle se réalise, sera acceptée et consentie moyennant le Prix HORS TAXES de **DEUX MILLIONS d'EUROS (2.000.000,00 Euros HT)**.

Le Promettant déclare :

- qu'il est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (ci-après la « TVA ») au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agira à la Vente dans le cadre de son activité économique ;
- que les Biens dont il promet la Vente sont achevés depuis plus de cinq ans et ne sauraient être assimilés à un terrain à bâtir, étant à ce jour exploités, de sorte que leur mutation sera exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions de l'article 261 5, 2° du Code général des impôts ;

- que toutefois, la Vente promise s'opère dans le cadre d'une opération d'aménagement global au sens de l'article 257 du Code général des impôts, ainsi développé à l'Article 6.1 des présentes ;
- qu'en conséquence, le Prix de Vente des Biens ci-dessus stipulé s'entend hors taxe et sera majoré de la TVA au taux en vigueur au jour de la Vente (sauf à ce que ladite TVA doive être liquidée sur la marge).

Il est ici précisé à titre indicatif que la **Taxe sur la valeur ajoutée**, calculée sur le prix hors taxe ci-dessus au taux actuellement en vigueur de **20,00 %**, ressort prévisionnellement à : **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000.00 EUR)**.

Soit un prix prévisionnel TOUTES TAXES COMPRISES de : **DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2 400 000.00 EUR)** (sauf à ce que ladite TVA doive être liquidée sur la marge).

### **13.2. EXIGIBILITE DU PRIX**

Le Prix de la Vente sera payable, pour son montant toutes taxes comprises, comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte authentique de Vente.

Ce paiement devra intervenir par la comptabilité des Notaires soussigné et participant.

Contre paiement du Prix de la Vente, le Promettant s'oblige irrévocablement à se désister, aux termes même de l'Acte de Vente, de tous droits d'hypothèque légale spéciale et d'action résolutoire (y compris celles visées sous les articles 1217, 1226 et 1227 du Code civil) pouvant lui profiter sur les Biens et à renoncer expressément à faire prendre en sa faveur une inscription sur lesdits Biens lors de la publicité de la Vente, même pour sûreté de toutes charges et conditions quelconques imposées au Bénéficiaire.

### **13.3. 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 déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

## **14. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE**

### **14.1. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

En cas de réalisation, la Vente sera consentie et acceptée sous les charges et conditions d'usage, et notamment sous celles suivantes que les Parties s'obligent à respecter.

#### **14.1.1. Imprévision – Force obligatoire de l'Acte**

En cas de réalisation de la Vente, les Parties s'obligent à assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et à renoncer expressément à demander une renégociation des termes et conditions de l'Acte de Vente dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution de l'Acte de Vente excessivement onéreuse pour l'une et/ou l'autre des Parties.

#### **14.1.2. Garantie d'éviction**

Le Bénéficiaire bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A cet égard, le Promettant déclare :

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

#### **14.1.3. Situation hypothécaire**

Le Promettant déclare :

- que les Biens sont libres de toute inscription hypothécaire ;
- qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire, ni de commandement de saisie.

En tout état de cause, si lors de la publication de l'Acte de vente ou de la décision judiciaire en tenant lieu, l'état hypothécaire délivré ensuite de cette formalité révélait l'existence d'inscriptions, transcriptions, publicités antérieures ou mentions grevant les Biens du chef du Promettant, celui-ci devra rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions ou le rejet des transcriptions ou publicités et mentions dans le mois de la dénonciation amiable, qui lui aura été faite au domicile ci-après élu. Dans tous les cas, le Bénéficiaire sera indemnisé de tous frais extraordinaires de purge et de publicité.

#### **14.1.4. Etat des Biens**

En cas de réalisation de la Vente, le Bénéficiaire prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le Promettant pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de la nature et de l'état du sol et du sous-sol qui n'est pas garantie.

Le Promettant ne sera ainsi tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des Biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasites dont ils peuvent être affectés, soit les mitoyennetés, soit l'état environnemental du sol ou du sous-sol, soit enfin la désignation.

Le Promettant déclare :

- que le Bien n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ;
- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien ;
- que la consistance des Biens n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par des travaux non autorisés.

Le Promettant s'oblige à subroger le Bénéficiaire, à première demande de sa part, dans tous les droits qu'il détient à l'encontre de tout tiers relativement aux Biens.

#### **14.1.5. Contenance**

##### **14.1.5.1. Contenance du terrain d'assiette de l'Immeuble**

Le Promettant ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de

l'Ensemble Immobilier.

#### **14.1.5.2. Contenance des Biens**

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, le Promettant a indiqué, à ses frais, au Bénéficiaire la superficie des parties privatives des Biens qui sont soumis auxdites dispositions, ainsi qu'il est relaté à l'Article 9.3.2 ci-dessus.

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

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

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le Bénéficiaire dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

#### **14.1.6. Servitudes**

En cas de réalisation de la Vente, le Bénéficiaire :

- souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent les Biens, 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 Promettant si ce n'est à l'égard des servitudes créées par celui-ci et qu'il n'aurait pas révélées, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi,
- fera son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme grevant les Biens.

A cet égard, le Promettant déclare qu'il n'a personnellement créé ou laissé acquérir aucune servitude grevant les Biens, même par destination du père de famille.

Il déclare au surplus :

- que ses titres de propriété ne comportent aucune constitution de servitude et ne relatent aucune servitude grevant les Biens et/ou l'Ensemble Immobilier dont ceux-ci dépendent ;
- que les anciens les titres propriété translatifs ne comportent, à sa connaissance, aucune constitution de servitudes et aucune mention de servitudes grevant les Biens et/ou l'Ensemble Immobilier;
- que l'Ensemble Immobilier, de même que les Biens, ne sont grevés, à sa connaissance, d'aucune servitude autres que celles susceptibles de résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règles d'urbanisme et notamment d'aucune servitude susceptible d'entraver la réalisation du Programme de Construction envisagé par le Bénéficiaire ou à rendre sa réalisation plus onéreuse ;
- que l'Ensemble Immobilier dont les Biens dépendent ne se trouve soumis à aucun cahier des charges d'un quelconque lotissement ou ancien lotissement ;
- que l'Ensemble Immobilier bénéficient des servitudes grevant le Terrain 2, ainsi qu'il est relaté à l'Article 6.1.3 qui précède.

Compte tenu notamment (i) des stipulations de l'Article 12.2 des présentes, et (ii) de la date de réalisation des Promesses portant sur les Autres lots de copropriété fixée, sauf prorogation, au 30 décembre 2022, le Promettant s'oblige, le cas échéant, et notamment dans l'hypothèse où (i) le Bénéficiaire souhaiterait démarrer le Programme

de construction projeté sur le Terrain 2, et (ii) la Vente constatant la réalisation des présentes n'aurait pas encore été régularisée, quelle qu'en soit la cause, à voter favorablement, en sa qualité de copropriétaire de la Copropriété N182, à toute résolution d'assemblée générale ayant pour objet d'autoriser la constitution des servitudes de cours communes visées à l'article 14.3.8 de la Promesse de vente des Terrains 1&2, ainsi que toutes résolutions ayant pour objet

- le rachat par la Ville de Villeneuve-La-Garenne de l'emprise nécessaire à la réalisation de la seconde tranche de la rue Camille du Gast », visée à l'article 6.4 des présentes ;

le retrait des servitudes relatées à l'Article 6.1.3 des présentes.

#### **14.1.7. Assurances des Biens**

Le Promettant déclare que les Biens sont régulièrement assurés ; il s'oblige à maintenir cette assurance jusqu'à l'entrée en jouissance du Bénéficiaire. En outre, le Promettant déclare qu'il n'a déclaré aucun sinistre au titre de l'assurance des Biens précitée.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont il résulte que chaque copropriétaire est désormais tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Toutefois, compte tenu de son projet (i) d'annulation de la Copropriété N182 (ii) de réalisation du Programme de construction N182, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de la souscription de toute autre police d'assurance qu'il jugera appropriée en sa qualité de propriétaire.

Le Promettant, quant à lui, procédera à ses frais, après l'entrée en jouissance du Bénéficiaire, à la résiliation de la police d'assurance multirisques couvrant les Biens qu'il aurait pu souscrire en sa qualité de propriétaire.

En ce qui concerne la police d'assurance actuellement souscrite au nom du syndicat des copropriétaires, celle-ci sera résiliée après la Vente, dans le cadre des opérations de liquidation.

#### **14.1.8. Abonnements et contrats**

Le Promettant devra faire son affaire personnelle de la résiliation, avec effet pour la date d'entrée en jouissance du Bénéficiaire, de tous contrats d'abonnement en cours, à charge d'en justifier au Bénéficiaire préalablement à sa prise de possession. Au surplus, le Promettant devra faire son affaire personnelle de la résiliation, s'il en existe, de tout contrat de gardiennage à compter de la signature de l'Acte de Vente.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle de la souscription de tous abonnements relatifs à l'eau et/ou à l'électricité nécessaire à la réalisation de son chantier.

#### **14.1.9. Impôts et Taxes**

Le Promettant déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété des Biens.

En ce qui concerne les parties communes, toutes taxes dont serait redevable le syndicat des copropriétaires au titre des parties communes seront réglées dans le cadre des opérations de liquidation.

Le Bénéficiaire acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis sans recours contre le Promettant,

#### 14.1.9.1. Taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères

Il est convenu que les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux Biens seront réparties prorata temporis entre les Parties, pour l'année en cours lors de la signature de l'Acte de Vente ; le Bénéficiaire devant rembourser au Promettant la fraction lui incombant dans ces taxes, tant que les avertissements correspondants ne lui seront pas adressés à son nom propre.

Le Bénéficiaire remboursera forfaitairement le Promettant, le jour de son entrée en jouissance, hors la comptabilité des notaires soussigné et participant, la quote-part dans les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères lui incombant, calculée prorata temporis pour la période comprise entre la date d'entrée en jouissance et le 31 décembre de l'année en cours, le cas échéant sur la base des rôles de l'année qui précède si ceux de l'année en cours n'ont pas encore été émis.

Pour les Parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôts et taxes pour l'année en cours.

En ce qui concerne les parties communes, le syndicat des copropriétaires supportera définitivement à sa charge le montant de ladite taxe pour l'année de la Vente.

#### 14.1.9.2. Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement

Si le Promettant est assujéti à pareilles taxes, aucun remboursement de celles-ci ne sera effectué entre les Parties, le Promettant s'obligeant à supporter à titre définitif lesdites taxes tant pour l'année de la Vente que les années antérieures.

### 14.1.10. Frais de l'Acte de Vente

Le Bénéficiaire paiera tous les Frais de l'Acte de Vente et de ses suites.

## 14.2. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA COPROPRIETE

### 14.2.1. Syndic de copropriété

Le Promettant informe le Bénéficiaire que le syndic actuel de l'Ensemble Immobilier est SERGIC ENTREPRISES LOURMEL, sis à PARIS (15<sup>ème</sup> arrondissement), 45, rue de Lourmel.

### 14.2.2. Remise de pièces

Les dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, l'Ensemble Immobilier étant à usage total de bureaux.

Le Bénéficiaire déclare qu'il lui a néanmoins été remis dès avant ce jour, les documents suivants :

- une copie du règlement de copropriété – Etat descriptif de division de l'Ensemble Immobilier en date du 30 octobre 1989 ;
- une copie du modificatif au règlement de copropriété - état descriptif de division, en date du 3 février 2014 ;

- une copie du dernier relevé de charges de copropriété ;
- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 13 juillet 2022,
- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 octobre 2021,
- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 16 juillet 2020,
- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 18 juin 2019,
- une copie du carnet d'entretien,

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble de ces documents.

#### **14.2.3. Annulation de la Copropriété N182 et opérations de liquidation**

A titre liminaire, il est rappelé les dispositions suivantes :

- l'article 46-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise :

*« La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.*

*Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement. »*

- l'article 47-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la loi susvisée dispose :

*« Le mandataire ad hoc mentionné à l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 est désigné par le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé. Il a pour mission de procéder aux opérations de liquidation du syndicat des copropriétaires et de le représenter pour introduire ou poursuivre les actions en justice nécessaires à la liquidation.*

*La procédure prévue à l'alinéa précédent est applicable en l'absence de syndic et, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic mentionnés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours. »*

Le Bénéficiaire rappelle qu'il se propose de se porter acquéreur des Biens objet des présentes et qu'il entend (i) se porter acquéreur des Autres lots de copropriété, afin de devenir seul propriétaire de l'ensemble des lots, (ii) puis d'annuler la Copropriété N182.

Aussi, dès qu'il sera propriétaire des Biens objet des présentes et de l'ensemble des Autres lots de copropriété, il se chargera, à ses frais, de faire dresser à sa requête l'acte constatant l'annulation de la Copropriété N182.

Le Promettant s'oblige de son côté, après la Vente, avec les propriétaires des Autres lots de copropriété, à faire procéder par le syndic et à leurs frais exclusifs, aux opérations de liquidation du ou des comptes ouvert(s) au nom du syndicat des copropriétaires de la Copropriété N182 de sorte :

- (i) qu'aucune dette incombant au syndicat des copropriétaires ne subsiste ;
- (ii) qu'aucune créance en faveur du syndicat des copropriétaires ne soit pendante ;
- (iii) qu'aucun solde créditeur ou débiteur ne subsiste sur le(s) compte(s) ouvert(s) au nom du syndicat des copropriétaires ;
- (iv) que le(s) compte(s) ouvert(s) au nom du syndicat des copropriétaires puisse(nt) être clôturé(s).

A ce titre, il appartiendra au Promettant et aux propriétaires des Autres lots de copropriété :

- d'acquitter l'ensemble des sommes dont le syndicat des copropriétaires sera alors redevable à l'égard de tous tiers, prestataires et administrations,
- de rembourser le montant de tout éventuel emprunt qui aurait été souscrit par le syndicat des copropriétaires ;
- de faire leur affaire personnelle de toute procédure les impliquant ou impliquant le syndicat des copropriétaires, viendrait-elle à être ouverte postérieurement à la Vente, celle-ci devant faire la perte ou le profit exclusif des anciens copropriétaires ;

Le tout, à charge d'en justifier au Bénéficiaire, de sorte que celui-ci ne soit ni inquiété, ni recherché à cet égard.

Nonobstant sa qualité de propriétaire de l'ensemble des lots, le Bénéficiaire sera déchargé de toutes missions et/ou de toute responsabilité en ce qui concerne les opérations de liquidation, et aura seulement à sa charge de faire dresser, à ses frais, l'acte constatant la suppression de la Copropriété N182.

Conformément aux dispositions ci-dessus rappelées, la personnalité morale du syndicat des copropriétaires subsistera pour les besoins de sa liquidation nonobstant l'annulation de plein droit de la copropriété par suite de la réunion de tous ses lots entre les mains du Bénéficiaire.

Aussi, postérieurement (i) à la Vente et (ii) à la vente des Autres de lots de copropriété, une ou plusieurs assemblées générales pourront se réunir dans le cadre des opérations de liquidation à l'effet de (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- donner mandat au syndic en place de procéder aux opérations de liquidation et notamment de régler les dettes non encore exigibles, d'apurer les comptes et de distribuer le solde disponible entre les anciens copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété,
- approuver le projet de liquidation des créances et des dettes du syndicat,
- approuver les comptes du dernier exercice,
- donner quitus au syndic pour sa gestion.

En tant que de besoin, le Promettant déclare être à jour de l'ensemble de ses obligations financières à l'égard du syndicat des copropriétaires notamment en ce qui concerne le règlement de sa quote-part lui incombant dans les charges courantes ainsi que dans les travaux votés le cas échéant, au titre des Biens objet des présentes.

Il s'oblige en outre à régler l'ensemble des charges et autres sommes qui viendraient à lui incomber entre ce jour et la Vente, de sorte d'être à jour de ses obligations financières pour le jour de la Vente.

#### **14.2.4. Répartition entre le Promettant et le Bénéficiaire de la charge de paiement des créances de la copropriété**

##### 14.2.4.1. Principes légaux de répartition

Le rédacteur a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le Promettant et le Bénéficiaire de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la Vente a été notifiée au syndicat (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Promettant (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Promettant ou Bénéficiaire, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

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

#### 14.2.4.2. Convention des Parties au regard de l'annulation de la Copropriété N182

Ainsi qu'il a été développé à l'Article 14.3.3, les opérations de liquidation dans le cadre de l'annulation de la Copropriété N182, demeureront, après acquisition par le Bénéficiaire de l'ensemble des lots de Copropriété N182, à la charge du Promettant devenu vendeur et des vendeurs des Autres lots de copropriété.

Par conséquent, les Parties conviennent que :

- les charges de copropriété afférents aux Biens, qu'il s'agisse des charges comprises au sein du budget prévisionnel ou exclues dudit budget prévisionnel, de charges exigibles ou non encore exigibles seront définitivement supportées par le Promettant devenu vendeur. Aucun prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndicat au Promettant avant la Vente ne sera remboursé par le Bénéficiaire.
- le Bénéficiaire ne remboursera pas au Promettant au jour de la Vente, les éventuels fonds de roulement, fonds de réserve et/ou fonds de travaux loi ALUR s'il en existe ;

L'ensemble de ces sommes devant être apurées, et le cas échéant pour certaines d'entre-elles, remboursées directement au Promettant devenu Vendeur, dans le cadre des opérations de liquidation.

Plus généralement, toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la Vente sera réglée dans le cadre des opérations de liquidation.

Etant toutefois précisé que le Promettant réglera au syndicat par prélèvement sur le Prix de la Vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;
- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de la Vente ;
- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la Vente ;
- sans omettre les honoraires de mutation incombant au Promettant tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndicat préalablement à la Vente.

#### 14.2.5. Notification de la mutation au syndicat

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de la Vente, au syndic de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens.

Le Promettant reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le Prix de la Vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit Promettant est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le Promettant ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

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

#### **14.2.6. Certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965**

En application des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, le Bénéficiaire déclare que ni ses mandataires sociaux et associés, ni leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'Immeuble et, ainsi, ne pas être dans une situation rendant impossible la conclusion de la Vente.

#### **14.3. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **14.3.1. Situation locative**

Le Promettant déclare que les Biens est actuellement celle détaillée pour chacun des lots, dans le tableau demeuré ci-annexé

## VARIANTE

Etant précisé que les() [*droit de préférence/droit de priorité*] conventionnel(s) listé(s) dans le tableau ci-dessus, sont stipulés aux termes des baux dans les conditions ci-après littéralement rapportées :

En ce qui concerne le lot [ • • ]  
« [ • • ] »

En ce qui concerne le lot [ • • ]  
« [ • • ] »

En ce qui concerne le lot [ • • ]  
« [ • • ] »

## Fin de variante

Le Promettant s'oblige à faire son affaire personnelle, à ses frais et risques exclusifs, de la libération des Biens, de telle sorte que les Biens soient au jour de la Vente, et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux présentes, comme de son consentement à la Vente elle-même, libres :

- de toute location, occupation, de tout droit ou obligation locative ou d'occupation quelconque ;
- de tous objets mobiliers, gravats, détritrus, véhicules, épaves, etc ...

A cet égard, le Promettant s'engage expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire à la Promesse et à la Vente susceptible d'en résulter, à faire son affaire personnelle de la résiliation du bail ou des baux susvisés et de l'éviction des locataires et à supporter toutes les charges et coûts en résultant, dont notamment le paiement de toute indemnité d'éviction commerciale qui s'avérerait due, le cas échéant.

Dans l'hypothèse où le Bien serait loué sous forme de bail commercial, la résiliation devra intervenir dans des délais et conditions permettant de constater, au jour de la Vente, le respect des droits d'opposabilité des éventuels créanciers du locataire conformément aux dispositions de l'article L143-2 du Code de commerce.

**14.3.2. Contentieux autres que locatifs**

Le Promettant déclare qu'il n'existe aucune procédure contentieuse de quelque nature que ce soit, concernant le Bien et son utilisation.

**15. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES****15.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)****15.1.1. Présentation du dossier de diagnostic technique : dispositions générales**

▪ *Rappel des textes*

Les Parties déclarent avoir une parfaite connaissance des dispositions des articles L271-4 à L271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

▪ Contenu du dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° - le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique,
- 2° - l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1334-13 du Code de la santé publique,
- 3° - l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- 4° - l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- 5° - dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article,
- 6° - le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- 7° - l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation,
- 8° - le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique,
- 9° - dans les zones prévues à l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'information sur la présence d'un risque de mэрule,
- 10° - lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L 112-11 du même code,
- 11° - lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.

Précisions étant ici faites :

- que les documents mentionnés sous les alinéas 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation,
- que le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation,
- que lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le document mentionné sous l'alinéa 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

▪ Sanctions

Il résulte de l'article L 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation :

- en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites ou de l'état de l'installation intérieure de gaz ou

d'électricité, en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;

- en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels et technologiques, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;

- l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Le Bénéficiaire dispense expressément le Promettant de lui remettre un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, et un état relatif à la présence de termites.

**Le Vendeur se reconnaît parfaitement informé qu'en l'absence desdits rapports, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.**

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

Le Promettant déclare que les Biens étant affectés en totalité à un usage autre que l'habitation, ceux-ci n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

### **15.1.3. Réglementation relative à l'amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au Promettant de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux Parties :

I - que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

II - le contenu des articles R.1334-16, R.1334-17 et R.1334-18 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement :

*Article R1334-16 : "Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante.*

*Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente."*

*Article R1334-17 : "Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."*

Article R1334-18

*"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R.1334-15 à R.1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."*

Le Bénéficiaire dispense expressément le Promettant de lui remettre un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante.

Le Promettant se déclare parfaitement informé qu'en l'absence dudit rapport, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Dans l'hypothèse où un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante serait remis par le Promettant devenu vendeur pour la réalisation de la Vente, le Bénéficiaire devenu acquéreur devra faire son affaire personnelle des conclusions du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante susvisé, sans recours, ni garantie contre le Promettant.

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

Les Biens étant situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé à court terme par les termites, la Promesse, comme la Vente susceptible d'en résulter, entrent dans le champ de la réglementation relative à la lutte contre les termites.

Le Bénéficiaire dispense expressément le Promettant de lui remettre un état parasitaire. Le Promettant se déclare parfaitement informé qu'en l'absence dudit état parasitaire, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Dans l'hypothèse où un état parasitaire serait remis par le Promettant devenu vendeur pour la réalisation de la Vente, le Bénéficiaire devenu acquéreur faire son affaire personnelle de la situation des Biens à cet égard, sans recours, ni garantie contre le Promettant.

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

Le Promettant déclare que les Biens étant affectés en totalité à un usage autre que l'habitation, ceux-ci n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **15.1.6. Etat des risques et pollutions**

##### **15.1.6.1. Rappel des textes**

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties, savoir :

- les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.*

*II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

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

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le*

*locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

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

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

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

- et les dispositions de l'article R 125-26 du Code de l'environnement :

*« L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L. 125-5 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R. 125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus, ainsi que, le cas échéant, des informations reçues en application du troisième alinéa du I de l'article L. 515-16-2.*

*L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques.*

*Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.*

*Lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur fournit les informations sur les sols à l'acquéreur ou au preneur selon les mêmes modalités. »*

#### **15.1.6.2. Etat des risques et pollutions**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un Etat des Risques et Pollutions (ci-après E.R.P) en date du 4 mai 2022, établi par le Cabinet Daniel LEGRAND, géomètre-expert à PARIS, (75015), 33, rue du Docteur Finlay, susnommée, a été produit au Bénéficiaire par le Promettant.

A cet état, sont notamment joints :

- les copies des arrêtés préfectoraux n°2020-104 en date du 28 juillet 2020 et n°2020-138 en date du 21 août 2020
- les extraits des cartographies relatives aux risques Inondation ;
- la liste des arrêtés de catastrophes naturelles concernant la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE ;
- le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;

Il en résulte que les Biens :

- sont situés dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prescrit et approuvé pour les risques liés à la présence de inondations ;
- ne sont pas situés dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels appliqué par anticipation ;
- ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation ;
- ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit et non encore approuvé ou approuvé ;
- sont situés dans une commune de zone 1 (risque très faible) au titre de la prise en compte de la sismicité,
- ne sont pas situés dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 ;
- ne sont pas dans un secteur d'information sur les sols.

Une copie de cet E.R.P. demeure ci-annexée aux présentes.

#### **Annexe n°7 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTION**

### **15.1.6.3. Catastrophes naturelles - Absence de sinistre**

Le Promettant déclare :

- que les Biens n'ont pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes,
- qu'il a été toutefois édifié sur le territoire de la Commune Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE divers arrêtés de catastrophe naturelle, ainsi qu'il résulte de la liste des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle sur ladite commune, dont une copie est annexée à l'état des risques susvisé,
- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté les Biens et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

En cas de réalisation de la Vente, le Bénéficiaire, dûment informé de la situation des Biens, s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation des Biens au regard des risques naturels, miniers ou technologiques sans recours contre le Promettant et à réitérer cette déclaration dans l'Acte de Vente.

### **15.1.7. Diagnostic de performance énergétique**

Eu égard au projet du Bénéficiaire, qui impliquera la démolition des constructions édifiées sur la parcelle cadastrée section N numéro 182 assiette de la Copropriété N182 dont dépendent les Biens objets des présentes, celui-ci a dispensé le Promettant de lui produire des diagnostics de performance énergétique afférents aux Biens.

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

Le Promettant déclare que les Biens étant affectés en totalité à un usage autre que l'habitation, ceux-ci n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **15.1.9. Information concernant l'assainissement**

Le Promettant déclare que les Biens sont raccordés à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Si, par délibération du Conseil Municipal, un diagnostic de conformité assainissement était rendu obligatoire préalablement à la Vente, le Promettant s'oblige à faire procéder au contrôle de la conformité de ses installations. Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle des conclusions du contrôle.

### **15.1.10. Etat relatif au risque de mэрule**

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

Le Promettant déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### 15.1.11. Plan d'exposition au bruit Informations sur les nuisances sonores aériennes

Rappels étant ici préalablement faits :

- des dispositions du paragraphe 10° de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoyant que le dossier de diagnostic technique visé audit article L.271-4 doit comprendre, lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L.112-11 du même code ;
- des dispositions de l'article L.112-11 du code de l'urbanisme dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

*« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.*

*Ce document comporte :*

- 1° L'indication claire et précise de cette zone ;*
- 2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;*
- 3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.*

*Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*II. - Ce document est :*

- 1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;*
- 2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.*

*III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative. En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

Le Promettant déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens n'est pas compris dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des nuisances sonores aériennes établi par le Cabinet Daniel LEGRAND, géomètre-expert à PARIS, (75015), 33, rue du Docteur Finlay, le 4 mai 2022.

Une copie de cet état des nuisances sonores aériennes demeure ci-annexée.

### Annexe n°8 - ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES

#### 15.1.12. Diagnostics relatifs aux parties communes

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

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

Objet	Ensemble Immobilier	Résultat
Plomb	Non concerné	Non établi
Amiante	Concerné	Absence
Termites	Concerné	Non établi

#### Annexe n°9. DIAGNOSTICS PARTIES COMMUNES

### 15.2. DESTINATION – AFFECTATION

Le Promettant déclare :

- que les Biens ont, à sa connaissance, au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme, une destination de bureaux ou de commerce,
- qu'à sa connaissance, aucun permis de construire susceptible de modifier la destination des Biens n'a été délivré depuis la construction de l'Ensemble Immobilier ;
- que les Biens ont, en vertu du règlement de copropriété régissant l'Ensemble Immobilier, pour destination celle suivante : « BUREAUX » ;
- que les Biens sont entièrement affectés à usage autre que l'habitation au sens des dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- que les Biens n'ont jamais été offerts en compensation au sens des dispositions des articles L 631-7 et suivants précités.

Compte tenu de son projet de démolir l'Ensemble Immobilier N182 et de son projet de réalisation du Programme de construction N182, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant, de la destination et de l'affectation des Biens.

### 15.3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (POLLUTION – DECHETS – ICPE)

#### 15.3.1. Rappel des textes sur l'environnement

##### 15.3.1.1. Communication des informations rendues publiques sur le risque de pollution des sols

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement (modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014) dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

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

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.*

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

Le décret n° 2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L.125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Les obligations découlant pour le Promettant des dispositions des I, II et IV de l'article L.125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L.125-5 et au II de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

A cet égard, le Promettant déclare que les Biens ne sont pas situés dans un secteur d'information des sols, ainsi qu'il résulte des états des risques et pollutions susvisés.

### **15.3.1.2. Réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 (modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

### **15.3.1.3. Réglementation relative aux déchets**

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions :

- de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté par extrait :

*« Au sens du présent chapitre, on entend par :*

*Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]*

*Réemploi : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus ;*

*Gestion des déchets : le tri à la source, la collecte, le transport, la valorisation, y compris le tri, et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris la surveillance des installations de stockage de déchets après leur fermeture, conformément aux dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;*

*Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur*

*subséquent de déchets) :*

*Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]*

*Valorisation : toute opération de valorisation autre que la valorisation énergétique et le retraitement en matières destinées à servir de combustible ou d'autre moyen de produire de l'énergie. Elle comprend notamment la préparation en vue de la réutilisation, le recyclage, le remblayage et d'autres formes de valorisation matière telles que le retraitement des déchets en matières premières secondaires à des fins d'ingénierie dans les travaux de construction de routes et d'autres infrastructures.*

*Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie.»*

- de l'article L 541-2 du Code de l'Environnement qui dispose que :

*« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »*

- de l'article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

*« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, à l'exception des prescriptions prévues au I de l'article L. 541-21-2-3, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai de dix jours, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut lui ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € et le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé [...].*

*III-Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...]*»

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

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

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

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, si elles venaient à être éliminées hors site, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets, et pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L 541-1 à L 542-14 et D 541-1 à R 543-224 du Code de l'environnement).

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

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

### 15.3.2. Informations relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et à l'état environnemental des Biens – Déclarations du Promettant

#### 15.3.2.1. Déclarations du Promettant

Connaissance prise des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement précité et de l'article L 514-20 dudit code, le Promettant déclare ce qui suit.

A titre liminaire, le Promettant rappelle qu'à ce jour les Biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols, ainsi qu'il résulte des états des risques et pollutions ci-dessus mentionnés. [*à confirmer*]

Afin de satisfaire à l'obligation d'information lui incombant, le Promettant déclare qu'il a procédé aux investigations suivantes et qu'il a été remis au Bénéficiaire, qui le reconnaît, les documents suivants, savoir :

1. Compte rendu d'interrogation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),
2. Compte rendu d'interrogation de la base de données GEORISQUES - CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités en service),
3. Compte rendu d'interrogation de la base de l'inspection des installations classées,

Sont demeurées ci-annexées les copies des comptes rendus des recherches effectuées, savoir :

- sur la base de données « BASOL » ;
- sur la base de données « GEORISQUES - CASIAS » ;
- sur la base de données « Installations classées » ;
- sur la base de données « Errial.géorisques.gouv » ,

#### Annexe n°10. RESULTATS DES RECHERCHES BASOL, CASIAS, ICPE ET ERRIAL

Le Promettant déclare :

1. avoir interrogé la Préfecture des Hauts-de-Seine en ce qui concerne l'immeuble sis au 11 à 17 avenue Marc Sangnier ; laquelle a indiqué, suivant courrier en date du 9 mars 2022, ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

*« (...) A cette adresse, je vous informe qu'un dossier est effectivement enregistré dans nos fichiers.*

*Dossier présent aux Archives Départementales*

<i>Numéro</i>	<i>Raison sociale</i>	<i>Adresse</i>	<i>Cote d'archivage</i>
<i>31275</i>	<i>ECLB</i>	<i>11-17, avenue Marc Sangnier</i>	<i>1526W105</i>

*(...) »*

Demeurera ci-annexée la copie du courrier susvisé.

**Annexe n°11. COPIE DU COURRIER DE LA PREFECTURE  
EN DATE DU 9 MARS 2022**

Il résulte des documents consultables du dossier susvisé archivé dont il est fait état au courrier de la Préfecture précité que les anciennes activités exploitées aux 11-17 avenue Marc Sangnier (parc de stationnement en plein air pour poids lourds, dépôt enterré, atelier d'entretien de véhicules, distributeur de gasoil) ont été déclassées, à la suite de modifications de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'il résulte d'un courrier des services de la Préfecture en date du 7 septembre 1981 figurant aux archives (dossier 31 275 A).

Une copie de ce courrier est demeurée ci-annexée.

**Annexe n°12. COPIE DU COURRIER DE LA PREFECTURE  
EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 1981**

Au surplus, le Promettant déclare qu'il résulte de ses titres de propriété se rapportant ce qui est littéralement rapporté sur une note demeurée ci-annexée après mention.

**Annexe n°13. NOTE RAPPORTANT LES DECLARATIONS  
SUR L'ENVIRONNEMENT DANS LES TITRES DE PROPRIETE  
DU PROMETTANT**

Le Promettant déclare au surplus :

- ne pas avoir personnellement exploité au sein des Biens, depuis qu'il en est propriétaire, d'installation(s) soumise(s) à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ;
- ne pas connaître l'existence au sein des Biens de déchets considérés comme abandonnés ;
- ne pas avoir personnellement déposé, ni utilisé dans les Biens ou enfoui dans leur terrain d'assiette, 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 ;
- ne pas avoir reçu de l'Administration, sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, de prescription ou de mise en demeure de faire des travaux de remise en état des Biens ;
- que les activités à ce jour exploitées dans les Biens ne relèvent pas de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ; [*à confirmer*]
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation ou enregistrement ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens ne comprend pas, à sa connaissance, de cuve à fioul.

**15.3.2.2. Déclarations du Bénéficiaire**

Par suite des déclarations qui précèdent, le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé des

anciennes activités exercées dans les Biens et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter, dans les conditions prévues par les articles L 125-7 et L 514-20 du Code de l'environnement précité.

#### **15.4. AUTRES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)**

##### **15.4.1. Etablissement recevant du public**

Le Promettant déclare que le Bien n'est pas soumis à la réglementation sur les établissements recevant du public. [*à confirmer*]

##### **15.4.2. Légionellose**

Le Promettant déclare qu'eu égard à la nature des installations comprises dans le Bien, ce dernier n'est pas soumis à la réglementation actuellement en vigueur relative à la prévention du risque lié aux légionelles. [*à confirmer*]

#### **16. CONDITIONS SUSPENSIVES**

##### **16.1. PRINCIPE**

La réalisation de la Vente des Biens est soumise à la réalisation des Conditions Suspensives ci-après énoncées aux Articles 16.2 et 16.3, dont la réalisation n'entraînera pas d'effet rétroactif, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Conditions Suspensives ci-après stipulées et à défaut de renonciation expresse par le Bénéficiaire dans les formes et conditions ci-après stipulées, la Promesse sera réputée n'avoir jamais existé conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, sauf l'effet des dispositions de l'article 1304-3 du même code qui dispose que *"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement"*.

De convention expresse, les Parties s'accordent pour déroger :

- aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil : ainsi, chacune des Parties pourra renoncer, dans les conditions stipulées ci-après et dans le Délai de la Promesse, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées à son profit même après leur non-réalisation, sans que la présente clause puisse avoir pour objet ou effet de proroger la durée de validité de la Promesse au-delà de son terme ;
- aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil : ainsi, la défaillance de l'une des Conditions Suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée ou réputée invoquée par la ou les Parties pouvant s'en prévaloir, et sans que la présente clause puisse avoir pour objet ou effet de proroger la durée de validité de la Promesse au-delà de son terme.

Toute renonciation à une Condition Suspensive défaillie par le Bénéficiaire devra être expresse et être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Promettant ou par lettre remise contre récépissé à celui-ci au domicile ci-avant élu avant l'expiration du Délai, le cas échéant prorogé, fixé pour la réalisation de la Vente. Faute pour le Bénéficiaire d'avoir expressément renoncé dans ledit Délai à celle-ci, il sera réputé ne pas y avoir renoncé et la Promesse sera alors caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre.

## **16.2. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

### **16.2.1. Droit de préemption urbain**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive, à laquelle aucune des Parties ne pourra renoncer, que ne soit pas exercé le droit de préemption urbain à l'occasion de la Vente des Biens.

Pour l'application de la présente Condition Suspensive, les Parties conviennent de ce qui suit :

#### a) *Principes*

La Vente des Biens est soumise à la purge du droit de préemption urbain et devra donner lieu à l'établissement d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Pour le cas où les Biens feraient l'objet d'une préemption, même à des conditions différentes de celles offertes, la présente Condition Suspensive sera considérée comme défaillie et les Parties se trouveront déliées de leurs engagements de régulariser l'Acte de Vente, sans préjudice du droit conservé par le Bénéficiaire d'obtenir la restitution du cautionnement qu'il aura alors remis au Promettant ou du dépôt de garantie, en cas de versement de celui-ci.

#### b) *Modalités de purge du droit de préemption urbain*

Le Promettant devra déposer en temps utiles toute déclaration d'intention d'aliéner qui s'avérerait nécessaire en vue de la régularisation de l'Acte de Vente.

A cet effet, mandat est conféré au Notaire participant à l'effet d'établir cette déclaration et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption urbain.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est effectué en l'étude du Notaire participant.

Le Promettant adressera au Bénéficiaire, pour information, la copie de ladite déclaration d'intention d'aliéner et de son récépissé de dépôt en Mairie ou accusé de réception postal. Il s'oblige à informer avec diligence le Bénéficiaire des décisions prises par l'autorité titulaire du droit de préemption.

Dans l'hypothèse où le titulaire du droit de préemption adresserait au propriétaire une demande unique de communication des documents en application des dispositions des articles L 213-2, R 213-7 et R 213-25 du Code de l'urbanisme, le Promettant s'oblige à adresser au titulaire du droit de préemption l'ensemble des documents formant l'objet de la demande unique de communication des documents dans le délai de vingt-cinq (25) Jours Calendaires décompté à partir de la date de réception de la notification de la demande unique de communication des documents. Le Promettant s'oblige à en justifier au Bénéficiaire et au Notaire Soussigné.

En cas notification de la demande unique de communication des documents par lettre recommandée avec avis de réception, la date de signature de l'avis de réception de la lettre ou à défaut, de première notification de cette dernière au Promettant sera retenue pour le calcul du délai ci-avant convenu.

Par ailleurs dans l'hypothèse où le titulaire du droit de préemption notifierait au Promettant une demande de visite de tout ou partie des Biens en application des dispositions des articles L 213-2, R 213-25 et D 213-13-1 à D 213-13-4 du Code de l'urbanisme, le Promettant s'oblige à informer le Bénéficiaire et le Notaire Soussigné de

la notification reçue ainsi que selon le cas, de son acceptation ou de son refus exprès ou tacite de la visite des Biens.

Afin de permettre la détermination du délai de purge du droit de préemption restant à courir, le Promettant communiquera au Bénéficiaire et au Notaire Soussigné, les copies des notifications reçues du titulaire du droit de préemption ainsi que celles adressées en réponse accompagnées des documents adressés. Il informera également le Bénéficiaire et le Notaire soussigné de la date de visite des Biens.

En cas de notification d'une demande de visite des Biens, comme d'une demande unique de communication des documents et s'il avère que le délai nécessaire à la purge du droit de préemption expire postérieurement au délai du délai imparti, en vertu de la Promesse, pour la signature de l'Acte de Vente, ce délai se trouvera automatiquement prorogé jusqu'au terme d'un délai supplémentaire expirant quinze (15) Jours Calendaires après la survenance du premier événement suivant :

- la renonciation expresse par le titulaire du droit de préemption à son droit,
- ou la renonciation tacite par le titulaire du droit de préemption en suite de la reprise du délai de purge du droit de préemption qui aura été suspendu.

### **16.2.2. Autres droits de préemption et droits de préférence et/ou de priorité**

Outre le droit de préemption urbain dont il fait état ci-dessus, la réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive qu'aucun droit de préemption ou de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ou contractuelles, ne soit exercé à l'occasion de la Vente.

En cas d'existence d'un tel droit, le Promettant s'oblige à effectuer les formalités de purge envers le titulaire du droit.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de préférence d'acquiescer à des prix et conditions différents de ceux notifiés, à supposer qu'elle soit possible, entraînera le non réalisation de la Condition Suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ou de préférence.

En cas d'exercice d'un droit de préemption ou de préférence, la Promesse sera caduque et le Promettant sera délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire auquel devra être restitué le dépôt de garantie, dans le délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification de préemption ou d'exercice du droit de préférence au domicile élu dans la déclaration.

Les Parties ne pourront, même d'un commun accord, renoncer au bénéfice de ladite Condition Suspensive.

## **16.3. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE POURRA RENONCER**

### **16.3.1. Origine de propriété**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive qu'il soit justifié d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans, corroborée notamment par les états hypothécaires.

A cet égard, le Promettant s'engage à (i) réaliser à ses frais toute diligence pour la réunion des éléments nécessaires à l'établissement de cette origine de propriété et (ii) en justifier au Bénéficiaire par la remise de l'ensemble des titres de propriété requis.

### **16.3.2. Situation hypothécaire – absence de servitudes**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive :

- que l'état hypothécaire délivré du chef du Promettant et des précédents propriétaires sur les Biens, daté de moins d'un mois à la date de la Vente, ne révèle pas de charges réelles ou d'autres obstacles à la réalisation de la Vente, notamment de privilège, d'hypothèque ou autres empêchements dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen de la fraction disponible du Prix de la Vente ;
- que les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de publicité foncière (et pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents et les anciens titres de propriété) et/ou que le certificat d'urbanisme « informatif » et la note renseignements d'urbanisme dont la délivrance sera requise pour la signature de l'Acte de Vente ne révèlent :
  - aucun projet, ni aucune servitude conventionnelle, légale, judiciaire, ou découlant de la situation naturelle des lieux, de nature publique ou privée, publiée ou non au service de publicité foncière, susceptible de porter atteinte au droit de propriété du Bénéficiaire, de diminuer la valeur des Biens, d'empêcher la réalisation du Programme de Construction N182 ou de rendre la réalisation ou l'exploitation de celui-ci significativement plus onéreuse ;
  - aucune servitude ou sujétions liée à la présence sur le site ou aux alentours, de canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure ou de ligne haute tension enterrée ou non ou de tout autre ouvrage du même type ;
  - aucune sujétion liée à l'application d'un cahier des charges de lotissement ou autre document du même type.

**16.3.3. Régularisation au profit du Bénéficiaire (ou de son substitué) des promesses unilatérales de vente ayant pour objet les Autres lots de copropriété ET Réalisation des conditions suspensives stipulées (i) à la Promesse des Terrains 1&2 (ii) aux promesses ayant pour objet les Autres lots de copropriété ET régularisation des actes de vente des Terrain 1, Terrain 2 et Autres lots de copropriété par leurs propriétaires concomitamment à la signature de l'Acte de Vente**

La réalisation de la Vente est soumise à la réalisation des Conditions Suspensives suivantes, savoir :

**1.** Régularisation par les propriétaires des Autres lots de copropriété, dûment habilités et représentés, de promesses unilatérales de vente octroyant au Bénéficiaire (ou à son substitué) la faculté d'acquiescer l'ensemble des autres lots privatifs de la Copropriété N182 ; lesquelles promesses de vente devant être consenties sous des charges et conditions, notamment suspensives, similaires à celles stipulées aux présentes (sauf spécificités propres à chacune d'elles) et pour une durée ne pouvant être inférieure à la durée de validité de la présente Promesse, éventuelles prorogations comprises.

Pour l'application de la présente Condition Suspensive, le Bénéficiaire déclare que toutes les promesses portant sur les Autres lots de copropriété ont d'ores-et-déjà été régularisées ainsi qu'il est rappelé à l'Article 6.2, à l'exception toutefois de la promesse portant sur les lots numéros 3 et 40 (appartenant à la SCI OXIMMO) dont la régularisation devrait intervenir courant octobre 2022.

Le Bénéficiaire s'oblige à informer le Promettant de la signature de ladite promesse, dans les quinze (15) Jours Calendaires de sa régularisation.

Elle devra être signée au plus tard le **31 octobre 2022**.

A défaut de réalisation de la présente Condition Suspensive, dans le délai précité, le Bénéficiaire pourra, comme bon lui semblera, soit se prévaloir de la défaillance de la présente Condition Suspensive, et par suite de la caducité de la Promesse sans

indemnité de part, ni d'autre, soit renoncer au bénéfice de ladite Condition Suspensive (à l'égard des lots 3 et 40 pour lesquels aucune promesse ne lui aurait été alors consentie).

Etant expressément convenu que pareille renonciation devra intervenir, dans les conditions stipulées à l'Article 16.1, au plus tard le **31 octobre 2022** et que celle-ci sera sans effet sur les Conditions Suspensives stipulées sous les paragraphes 2, 3 et 4 ci-après (pour autant que la vente des Autres lots de copropriété ait été en définitive promise au Bénéficiaire ou à son substitué) ; à défaut de quoi, la Promesse sera caduque de plein droit à cette date, sans indemnité, de part, ni d'autre.

**2.** Réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles se trouveront soumises les promesses portant sur les Autres lots de copropriété, telles que celles-ci seront stipulées aux différentes promesses de vente qui lui auront été consenties par les différents propriétaires des Autres lots de copropriété, et notamment réalisation de toutes conditions suspensives spécifiques afférentes auxdits Autres lots de copropriété se rapportant :

- à la purge de tout droit de préemption ou de préférence,
- à la justification d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans,
- à la justification de situations hypothécaires et d'absence de servitudes ne faisant pas obstacle à la réalisation de la vente promise,

Et libération effective des biens composant les Autres Lots de toute location et occupation préalablement à leur vente.

Observation étant ici faite que les promesses portant sur les Autres lots de copropriété seront soumises aux conditions suspensives se rapportant notamment :

- à l'obtention des autorisations administratives devenues définitives nécessaires pour la réalisation du Programme de construction N182 (permis de construire, loi sur l'eau, ...)
- au maintien du montant des taxes et participations applicables à l'opération de construction projetée,
- à l'absence de prescriptions archéologiques,
- à la vérification de la situation environnementale, géotechnique et hydrologique du Terrain N182,
- à la vérification de l'absence d'amiante (autre que celui déjà révélé) et/ou de plomb dans les ouvrages existants sur le Terrain N182

**3.** Réalisation de toutes les conditions suspensives (rapportées littéralement dans la note annexée aux présentes) auxquelles se trouve soumise la promesse synallagmatique de vente reçu par Maître François MAUBERT, notaire à PARIS, le 13 juillet 2021 portant sur les Terrain 1 et Terrain 2 (Promesse de vente des Terrains 1&2), et notamment toutes conditions suspensives se rapportant :

- à la purge de tout droit de préemption ou de préférence,
- à l'obtention des décisions d'agrément requises pour la réalisation du Programme de construction sur le Terrain 1,
- l'obtention des autorisations administratives devenues définitives pour la réalisation des deux (2) Programmes de Construction des Terrains 1&2,
- à la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable, comprenant notamment le caractère des délibérations relatives au déclassement des Terrains,
- à la justification de situations hypothécaires et absence de servitudes ne faisant pas obstacle à la réalisation de la vente promise,
- à l'obtention du caractère définitif du PLU sur la base duquel auront été délivrées les autorisations administratives,

- à l'obtention de toute éventuelle autorisation devenue définitive requise au titre de la Loi sur l'Eau pour la réalisation des Programmes de Construction des Terrains 1&2,
- à l'absence de prescriptions archéologiques,
- à la situation environnementale, géotechnique et hydrologique des Terrains,
- à l'absence d'amiante (autre que déjà révélé) dans les ouvrages existants,
- à la commercialisation du Programme de Construction projeté sur le Terrain 1,
- à la désactivation et suppression de la ligne haute tension surplombant le Terrain 1.

A l'exception de la condition suspensive se rapportant à la création de deux servitudes de cours communes avec la parcelle cadastrée section N numéro 182, assiette des Biens objet des présentes, contiguë au Terrain 2, à laquelle le Bénéficiaire déclare renoncer.

Etant ici rappelé qu'un avenant à la Promesse de vente des Terrains 1&2 sera régularisé postérieurement aux présentes, aux termes duquel il pourrait être modifié notamment tant les délais de réalisation des conditions suspensives de ladite promesse que leurs modalités de réalisation.

4. Régularisation par (i) le propriétaire du Terrain 1 et du Terrain 2 et (ii) par les propriétaires des Autres lots de copropriété, dûment capables et représentés, des actes authentiques constatant la réalisation, au profit du Bénéficiaire (ou de son substitué), des ventes qu'ils leur auront promises, sous les charges et conditions stipulées aux promesses ayant emporté, en ce qui concerne les Autres lots de copropriété, réalisation de la Condition Suspensive stipulée sous le paragraphe « 1 » qui précède ; la réalisation de la présente Condition Suspensive constituant une condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire à la réalisation de la Vente.

#### **16.3.4. Obtention, à titre définitif, des autorisations administratives requises pour la réalisation du Programme de Construction N182**

##### **16.3.4.1. Définition de la Condition Suspensive**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme de Construction, savoir :

1. Obtention, à titre définitif, par le Bénéficiaire du permis de construire exprès autorisant, conformément à la demande déposée le 5 juillet 2022, complétée le 5 août 2022, et enregistrée sous le numéro PC 092 07822 E 0007, le 12 août 2022, l'édification, sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, du Programme de Construction N182 ci-dessus décrit sous l'Article 6.2, devant représenter une Surface de Plancher minimale de 6.029 m<sup>2</sup>, et devant comprendre :
  - des locaux à usage de bureaux d'une SDP de 180 m<sup>2</sup> ;
  - quatre-vingt-trois (83) logements d'une SDP de 5.849 m<sup>2</sup> ;
  - quatre-vingt-sept (87) emplacements de stationnement (dont 58 en sous-sol et 29 à rez-de-chaussée).

Etant expressément convenu que le permis de construire obtenu par le Bénéficiaire (ou son substitué) devra, pour emporter réalisation de la présente Condition Suspensive :

- autoriser la démolition des constructions composant l'Ensemble Immobilier conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code de l'urbanisme, à charge pour le Bénéficiaire de déposer une demande de permis de construire valant également demande de permis de démolir ; s'il s'avère toutefois que la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENE a décidé ou décide d'instaurer sur son territoire la nécessité d'obtenir, indépendamment de tout permis de construire, un permis de démolir, la présente Condition Suspensive s'entend également de l'obtention, à titre

définitif, par le Bénéficiaire de tout permis de démolir nécessaire à la démolition des constructions considérées ;

- valoir division pour autant que ledit permis de construire aura été sollicité par le Bénéficiaire en application des dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme ; le Bénéficiaire ayant la faculté de solliciter, comme bon lui semblera, sa demande de permis de construire en application des dispositions dudit article R.431-24 du Code précité régissant les demandes de permis de construire valant division ;

- et devenir définitif, dans les conditions ci-après précisées.

Enfin, pour le cas où le Bénéficiaire déciderait de déposer une demande de permis portant sur une Surface de Plancher moindre, la présente Condition Suspensive sera considérée comme réalisée dès lors que seraient obtenus le/les permis de construire qui auront été sollicités par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire déclare avoir été autorisé à déposer la demande de permis de construire susvisée sur l'assiette foncière de la Copropriété N182 aux termes de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du mercredi 13 juillet 2022.

**2.** Obtention, à titre définitif, par le Bénéficiaire (i) de toute éventuelle autorisation environnementale qui s'avérerait requise en application de la Loi sur l'Eau (article L.214-3 et suivants du Code de l'Environnement) dans l'hypothèse où le Projet N182 entrerait dans la nomenclature des IOTA (installations, ouvrages, travaux ou activités) soumises à autorisation ou (ii) de décision(s) d'absence d'opposition à la ou aux déclarations faites par le Bénéficiaire auprès de l'autorité compétente dans l'hypothèse où le Projet N182 entrerait dans la nomenclature des IOTA soumises à simple déclaration,

Etant expressément convenu :

- que si les prescriptions de l'autorisation environnementale ou celles assortissant la décision d'absence d'opposition imposent au Bénéficiaire la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements autres que ceux qu'il a prévu dans son dossier de demande, de nature à empêcher ou réduire le Programme de Construction N182 ou encore de nature à rendre sa réalisation et/ou son exploitation significativement plus onéreuse, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité de la Promesse, sans indemnité de part, ni d'autre ;
- qu'à défaut d'assujettissement du Programme de Construction N182 aux dispositions susvisées de la Loi sur l'eau, la Condition Suspensive visée sous le présent paragraphe 2. ne trouvera pas à s'appliquer.

#### **16.3.4.2. Instruction de la demande de permis de construire**

Le Bénéficiaire déclare avoir veillé à l'accomplissement, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, de toutes procédures ou démarches qui pourraient s'avérer nécessaires afin de ne pas préjudicier à l'instruction de celles-ci dans des délais compatibles avec ceux fixés pour la réalisation de la présente Condition Suspensive.

A cet égard, l'attention du Bénéficiaire est attirée :

- sur les dispositions de de l'article L.122-1 du Code de l'environnement prévoyant notamment :
  - que les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ;

- que lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis ou non à évaluation environnementale ;
- que lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant (i) le projet comprenant l'étude d'impact et (ii) la demande d'autorisation déposée sont transmis pour avis à l'autorité environnementale, ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet ;
- que l'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage ;
- que les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact doivent mettre celle-ci à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 du Code de l'environnement ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 dudit Code ;

▪ sur les dispositions des articles L.114-1 et suivants et R.114-1 du Code de l'urbanisme définissant les opérations soumises à la réalisation obligatoire d'une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) et les modalités de celle-ci ;

▪ sur les dispositions des articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement définissant les documents devant être joints à la /aux demande(s) de Permis de Construire à raison de la situation environnementale du terrain d'assiette du Projet.

S'il s'avère que la réalisation du Programme de construction N182 est susceptible d'être soumise à étude d'impact, à raison de la réalisation concomitante des Projets 1&2, le Bénéficiaire devra établir un dossier de saisine préalable de l'autorité environnementale.

Pour le cas où l'autorité environnementale, par décision expresse ou tacite, conclurait à la nécessité de réaliser une telle étude d'impact, ce document devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

Etant expressément convenu que si les recommandations émises par l'autorité environnementale dans le cadre de l'avis que celle-ci émettra sur l'étude d'impact impliquent la nécessité pour le Bénéficiaire de réaliser des ouvrages et/ou équipements autres que ceux prévus dans le dossier de demande de permis de construire, de nature à empêcher ou réduire tout ou partie du Programme de construction N182 ou encore de nature à rendre sa réalisation et/ou son exploitation significativement plus onéreuse, les Parties se retrouveront pour envisager la suite à donner à la Promesse. A défaut d'accord entre les Parties sur les suites à donner à ces prescriptions dans les trois (3) mois courant à compter de la date à laquelle elles auront été portées à la connaissance des Parties, la Promesse sera alors caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre.

Le Bénéficiaire devra par ailleurs entreprendre les diligences nécessaires à la réalisation (i) de l'ESSP si celle-ci s'avère obligatoire et (ii) s'il y a lieu, des documents prescrits par les articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement précités, de manière à pouvoir procéder au dépôt de demande de permis de construire complètes.

#### **16.3.4.3. Autorisations de dépôt – Obligations des Parties**

A l'égard de la présente Condition Suspensive, les Parties conviennent de ce qui suit :

1) le Promettant autorise dès à présent le Bénéficiaire, ainsi que son éventuel substitué :

- à procéder à l'affichage sur le terrain du ou des permis délivrés.

2) Le Bénéficiaire s'engage :

- à tenir informé avec diligence le Promettant des suites sa demande de permis de construire ;
- à adresser au Promettant une copie de l'arrêté/des arrêtés qui lui seraient délivrés, dans les quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la notification qui lui sera adressée par l'autorité compétente l'informant de la délivrance dudit/desdits permis.

3) Le Bénéficiaire s'oblige à procéder à l'affichage sur le Terrain N182 du ou des permis obtenus, conformément à la réglementation en vigueur et devra faire constater cet affichage sur le Terrain N182 par exploit d'huissier, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Calendaires à compter de la réception de la notification l'informant de la délivrance du ou desdits permis.

#### **16.3.4.4. Caractère définitif du/des permis de construire**

De convention expresse entre les Parties, la Condition Suspensive afférente à l'obtention du ou des permis de construire (et éventuels permis de démolir) ne pourra être considérée comme réalisée que pour autant qu'il puisse être justifié à la date de la Vente, dans les conditions ci-après, du caractère définitif :

- (i) du permis de construire (et s'il y a lieu, du permis de démolir portant sur les bâtiments existants) qui auront été délivrés au Bénéficiaire,
- (ii) ainsi que du document d'urbanisme sur la base duquel auront été délivrés ledit ou lesdits permis de construire.

La Condition Suspensive énoncée sous l'alinéa (i) ci-dessus sera considérée comme réalisée que pour autant :

1. que la ou les autorisations délivrées au Bénéficiaire n'auront pas fait l'objet, savoir :
  - d'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois mois à compter de leur délivrance,
  - et/ou d'un recours de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme et ce à l'intérieur du délai imparti de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, conformément aux dispositions de l'article R 600-2 du Code de l'Urbanisme ;
  - et/ou d'un recours de Monsieur le Préfet dans le délai de deux mois de sa transmission et réception en Préfecture.

Et

2. si lesdites autorisations viennent à faire l'objet de recours, que pour autant qu'il puisse être justifié, dans le délai imparti pour la réalisation de la présente Condition Suspensive, du désistement définitif de l'auteur dudit ou desdits recours et/ou du rejet définitif dudit ou desdits recours.

Le caractère définitif des autorisations susvisées résultera d'attestations qui seront établies :

1. d'une part, après expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires après l'accomplissement des formalités d'affichage des autorisations sur le terrain et qui émaneront :

- a) du pétitionnaire de l'autorisation administrative considérée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par le Code de l'Urbanisme ;

b) de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative considérée, celle-ci devant certifier :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de deux (2) mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain,
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai légal de deux (2) mois de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,

c) du greffe du Tribunal administratif compétent, celui-ci devant attester de l'absence de tout recours contentieux intenté à l'encontre du ou des permis délivrés.

2. d'autre part, après l'expiration d'un délai de trois (3) mois entiers à compter de la délivrance du permis par l'autorité administrative compétente, et qui émanera de ladite autorité, celle-ci certifiant qu'elle n'a pas retiré dans ledit délai de trois mois l'autorisation administrative susvisée.

Si un recours gracieux est intenté à l'encontre du/des autorisations délivrées au Bénéficiaire, celui-ci devra solliciter de la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE qu'elle lui indique la date à laquelle ledit recours gracieux lui a été notifié, et si elle a expressément rejeté ledit recours, la date à laquelle ce rejet a été notifié à l'auteur du recours.

En ce cas, le caractère définitif de l'autorisation considérée ne pourra résulter au surplus que d'attestations délivrées par la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE certifiant l'absence de tout recours contentieux intenté par l'auteur du recours gracieux, dans celui des délais ci-après indiqués applicable, savoir :

- en cas de rejet exprès dudit recours gracieux : après l'expiration d'un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) jours suivant la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification du rejet susvisé,
- en cas de silence conservé par l'autorité compétente : après expiration d'un délai de cinq (5) mois courant après la date de réception par la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE de la notification du recours gracieux.

Le Bénéficiaire s'engage à informer avec diligence le Promettant de l'existence de tout recours, déféré préfectoral et/ou retrait.

### **16.3.5. Maintien du montant des taxes et participations**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive (i) qu'il ne soit pas procédé à la modification des taux des différentes taxes, contributions et participations d'urbanisme applicables à l'opération de construction projetée par rapport à celles à ce jour applicables, telles que résultant du certificat d'urbanisme « informatif » délivré par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE (Service Aménagement Urbain) le 7 mars 2022 ci-annexé (ii) ni créé de nouvelles taxes contributions et participations d'urbanisme qui s'avéraient applicables à l'opération de construction projetée.

### **Annexe n°14. COPIE DU CERTIFICAT D'URBANISME EN DATE DU 7 MARS 2022**

### **16.3.6. Absence de prescriptions archéologiques**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur, imposant pour l'assiette du Programme de construction N182 envisagé :

- la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou de fouilles archéologiques ;

- et/ou la conservation de tout ou partie du terrain d'assiette du Programme de Construction N182 faisant obstacle à sa réalisation,
- et/ou la modification du Programme de Construction N182 projeté par le Bénéficiaire, tel qu'il sera défini par son/ses dossiers de demande de permis de construire, de nature à entraîner un surcoût significatif au titre de sa réalisation ou de son exploitation autre que le paiement de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire.

Ainsi, s'il venait à être prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique et que le Bénéficiaire décide, nonobstant la prescription de celui-ci, de poursuivre la Promesse, la présente Condition Suspensive ne pourra être considérée comme réalisée que pour autant que celui-ci ne soit pas suivie de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du Projet N182, soit en la modification du Projet N182, soit en la réalisation de fouilles.

Les frais de ce diagnostic seraient alors à la charge du Bénéficiaire.

### **16.3.7. Absence de plomb et/ou d'amiante (autre que celui déjà révélé) dans les ouvrages existants actuellement sur le Terrain N182**

La réalisation de la Vente est soumise à la Condition Suspensive qu'il ne soit pas découvert, à l'occasion des diagnostics amiante et plomb qui seront réalisés dans les ouvrages existants actuellement sur le Terrain N182, à l'initiative et aux frais du Bénéficiaire, dans les conditions et délais ci-après :

- d'autres matériaux et produits contenant de l'amiante que ceux révélés (i) aux diagnostics amiante joints aux dossiers de diagnostics techniques constituant les Annexes [ • • ] susvisées et (ii) aux diagnostics amiante joints aux dossiers de diagnostics techniques dont il est fait état ou dont il sera fait état dans les promesses portant sur les Autres lots de copropriété ;
- et/ou des revêtements contenant du plomb.

Dont le coût de traitement et/ou d'élimination s'avèrerait supérieur à la somme de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000 Euros) Hors Taxe.

Le Bénéficiaire déclare avoir d'ores et déjà commandé, à ses frais et sous sa responsabilité, (i) les diagnostics plomb et (ii) les diagnostics amiante complémentaires qu'il juge nécessaires, lesquels devant être réalisés d'ici au plus tard le **TRENTE-ET-UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX (31 octobre 2022)** sous réserve que le Bénéficiaire et les prestataires aient pu librement accéder aux Biens, y compris ceux loués et occupés. A défaut, le délai imparti au Bénéficiaire pour faire réaliser lesdits diagnostics sera prorogé du temps nécessaires à l'obtention des accords requis pour accéder aux Biens, majoré de trente (30) jours ouvrés).

*Précision étant ici faite* que le Bénéficiaire a été autorisé aux termes de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 6 octobre 2021 à faire procéder à ses frais à la réalisation d'études, notamment techniques, sur la parcelle assiette de la copropriété.

En tant que de besoin, le Promettant lui confère une nouvelle fois son accord pour accéder aux ouvrages composant les Biens et la Copropriété N182.

Le Bénéficiaire s'oblige quant à lui à respecter et à faire respecter par les entreprises intervenantes les conditions d'occupation du site existant alors, de minimiser la gêne résultant de leur intervention et de remettre les lieux en l'état après leur intervention.

Le Bénéficiaire s'oblige à produire au Promettant les diagnostics complémentaires qu'il aura faits réaliser, au plus tard le **TRENTE-ET-UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX (31 octobre 2022)** et, s'il entend se prévaloir de la défaillance de la présente Condition Suspensive, tout devis établissant le coût de traitement et/ou d'élimination des matériaux comprenant du plomb et/ou de l'amiante découverts au résultat desdits diagnostics.

En cas de défaillance de la présente Condition Suspensive, les Parties se rapprocheront à l'effet d'étudier et de convenir de toute solution à mettre en œuvre pour la poursuite de leurs relations contractuelles.

A défaut d'un accord des Parties, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires courant à compter de la notification au Promettant par le Bénéficiaire du ou des éléments justifiant de la défaillance de la présente Condition Suspensive, la Promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre, sauf pour le Bénéficiaire à avoir renoncé au bénéfice de la présente Condition Suspensive avant le terme dudit délai de quatre-vingt-dix (90) Jours.

#### **16.4. DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Sauf délai(s) plus bref(s) le cas échéant ci-dessus stipulé(s), à défaut de réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives ci-dessus convenues au plus tard le **TRENTE JUIN MILLE VINGT-TROIS (30 juin 2023)**, la Promesse sera caduque de plein droit, sauf à tenir compte :

- de l'application des clauses de prorogation de ces délais prévues aux présentes,
- et/ou éventuelle renonciation du Bénéficiaire au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives défailles stipulées dans son intérêt exclusif.

Cette caducité interviendra sans indemnité de part ni d'autre.

Le délai ci-dessus fixé sera toutefois prorogé de plein droit :

- du temps nécessaire à l'obtention des autorisations administratives et de construire et/ou à l'expiration des délais de recours, de déféré préfectoral et de retrait ouverts contre les autorisations administratives et de construire obtenues pour l'édification du Programme de Construction N182, si jamais à ladite date du TRENTE JUIN MILLE VINGT-TROIS (30 juin 2023), ceux-ci n'étaient pas encore expirés ;
- si les autorisations administratives et de construire venaient à faire l'objet d'un ou plusieurs recours ou déféré préfectoral ou si elles faisaient l'objet d'une décision de retrait, du temps nécessaire afin de permettre au Bénéficiaire d'apprécier la recevabilité et la pertinence desdits recours, déféré préfectoral ou retrait et d'en obtenir le cas échéant un désistement de la part de leurs auteurs,
- et enfin, du temps nécessaire à ce qu'il puisse être procédé à la régularisation concomitante (i) de la Vente des Biens et (ii) des ventes des Autres lots de copropriété et/ou des Terrains 1&2 en cas de retard de régularisation desdites ventes ou de l'une de celles-ci, et ce, pour quelque cause que ce soit (autre que la défaillance du Bénéficiaire ou de son substitué).

Toutefois, de convention expresse entre les Parties, les diverses clauses de prorogation du délai de réalisation des Conditions Suspensives stipulées aux présentes ne pourront pas en tout état de cause avoir pour effet de reporter le délai de validité de la Promesse au-delà du **VINGT-NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS (29 décembre 2023)**.

En cas de prorogation du délai de réalisation des Conditions Suspensives ci-dessus stipulées, le Délai imparti pour la réalisation de la Vente sera prorogé d'autant.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre, avec diligence, par courrier, doublé d'un message électronique, la réalisation de chacune de ces conditions, dès lors qu'elle en aura connaissance, ladite notification devant s'accompagner de la justification de la réalisation de la condition considérée.

## **17. REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE**

La levée d'option ne résultera que de la signature de l'Acte de Vente accompagnée du paiement du Prix et des Frais, qui interviendra suite au rendez-vous fixé aux Parties par le Notaire rédacteur de l'acte en respectant un préavis minimum de quinze (15) Jours Calendaires.

L'acte authentique constatant la réalisation de la Vente sera reçu par le Notaire soussigné, avec la participation du Notaire participant.

L'attention du Bénéficiaire est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque, résultant des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- l'obligation lui étant imposée de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

En cas de défaillance du Promettant, le Bénéficiaire pourra faire constater sa décision d'acquiescer, et par conséquent, la perfection de la Vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'Acte de Vente, un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'Acte Authentique de Vente par le Promettant, ainsi que la volonté du Bénéficiaire d'acquiescer les Biens, aux charges et conditions prévues à la Promesse.

Ce procès-verbal constatera en outre le versement en l'Office Notarial dudit Notaire du montant :

- des frais, droits et émoluments afférents à la régularisation de l'Acte de Vente ; et
- du Prix ou de la fraction du Prix exigible comptant lors de la signature de l'Acte de Vente.

Ce procès-verbal devra être dressé par le Notaire du Bénéficiaire dans les DIX (10) Jours Ouvrés de l'expiration de la durée de validité de la Promesse et être notifié au Promettant dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés de sa régularisation.

## **18. INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

### **18.1. MONTANT**

En considération de la Promesse et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter de la non réalisation de la Promesse dans les conditions fixées ci-dessus du fait du Bénéficiaire alors que toutes les Conditions Suspensives auront été réalisées, et notamment pour réparer forfaitairement le préjudice résultant de l'immobilisation des Biens, les Parties conviennent de fixer le montant de l'Indemnité à la somme de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 Euros)**, représentant cinq pour cent (5%) du Prix [hors taxe] de la Vente.

De convention expresse, cette Indemnité n'est pas constitutive d'une clause pénale au sens des dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, le Bénéficiaire ne pouvant en demander la révision au titre du 2<sup>ème</sup> alinéa dudit article.

### **18.2. GARANTIE – CAUTIONNEMENT**

Le versement de l'Indemnité d'Immobilisation susceptible d'être due au Promettant par le Bénéficiaire sera garanti par la remise au plus tard dans un délai de [ • • ] **DEUX MILLE VINGT-DEUX ( [ • • ] 2022)**, entre les mains du Notaire participant pour le compte du Promettant, d'un cautionnement solidaire délivré au profit du Promettant par un établissement bancaire ou financier de premier rang ayant son siège en France et ayant effet jusqu'au VINGT-HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE (28février 2024), aux termes duquel ledit établissement garant devra s'engager, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Promettant au cas de défaillance du Bénéficiaire l'Indemnité.

Le Bénéficiaire s'oblige ainsi à remettre l'exemplaire original d'un tel cautionnement dans le délai imparti entre les mains du Notaire participant.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ledit cautionnement dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire participant, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'Indemnité d'Immobilisation.

Ce versement ne serait pas constitutif d'arrhes au sens de l'article 1590 du Code civil, aucune Partie ne pouvant se prévaloir des dispositions dudit article pour se départir des engagements qu'elle souscrit aux présentes.

Cette somme sera alors affectée en gage par le Promettant au profit du Bénéficiaire, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier. Elle sera conservée par le Notaire participant pour le compte du Promettant, avec la mission de verser les fonds dans les conditions indiquées ci-après, l'encaissement de la somme versée emportant acceptation de sa mission.

En cas de contestation des Parties quant au destinataire des fonds, il déposera les fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce dépôt vaudra décharge entière et définitive de sa mission.

A défaut de la remise de l'acte de cautionnement dans le délai ci-dessus visé, et sauf à ce que le Bénéficiaire ait versé dans le même délai une somme égale au montant de l'Indemnité d'Immobilisation en la comptabilité du Notaire participant, le Promettant pourra, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit (8) Jours Calendaires adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, considérer la présente Promesse comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre. Dans une telle hypothèse, il devra le faire savoir au Bénéficiaire dans les cinq (5) Jours Calendaires de l'expiration du délai de huit (8) Jours ci-dessus. A défaut, il sera réputé avoir définitivement renoncé à se prévaloir de cette caducité.

Si au moins une des Conditions Suspensives stipulées aux présentes n'était pas réalisée, sauf au Bénéficiaire à y avoir renoncé dans le délai de la Promesse, la Promesse serait caduque sans indemnité de part, ni d'autre, ainsi qu'il est dit ci-dessus ; cette caducité entraînera la caducité de plein droit du cautionnement, que le Promettant s'oblige alors à restituer sans délai au Bénéficiaire.

### **18.3. SORT DU VERSEMENT**

Le sort du versement qui interviendrait au lieux et place de la remise du cautionnement, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) il s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la Vente. Dans l'hypothèse où le Prix serait intégralement financé par un prêt hypothécaire, il s'imputera à due concurrence sur les frais et le solde sera restitué au Bénéficiaire ;

b) il sera restitué purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives énoncées aux présentes ou en cas de survenance d'un sinistre entraînant, dans les conditions de l'Article 20.2, la caducité de la Promesse ;

c) il sera versée au Promettant, et lui restera acquis de plein droit, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le Bénéficiaire ou son substitué d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions Suspensives ayant été réalisées.

Observation étant ici faite que l'intégralité l'Indemnité restera acquise au Promettant, celle-ci ne pouvant faire l'objet d'une répartition *pro rata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

d) il sera restitué purement et simplement au Bénéficiaire en cas de non réalisation de la Promesse du fait du Promettant dans l'hypothèse prévue à l'Article 18, dès lors qu'il aura, dans le procès-verbal, renoncé à poursuivre la réalisation de la Vente.

## **19. GESTION DU BIEN ENTRE LA PROMESSE ET LA VENTE**

Pendant la période qui s'écoule entre la Promesse et la réalisation de l'Acte de Vente, (ci-après la « Période Intermédiaire »), les Biens demeureront sous la garde et la responsabilité du Promettant.

### **19.1. PRINCIPE GENERAL DE GESTION RAISONNABLE**

Pendant la Période Intermédiaire, le Promettant prend l'engagement :

- de ne conférer à aucun tiers aucun droit réel ou personnel sur les Biens ;
- de ne pas modifier l'état, la contenance, l'aspect des Biens et en particulier de ne faire procéder à aucun travaux, hors travaux d'entretien et réparation courant et travaux revêtant un caractère d'urgence, dont il tiendra le Bénéficiaire informé ;
- d'informer, sans délais, le Bénéficiaire de toute procédure contentieuse ou pré-contentieuse, courrier reçu de tout tiers faisant état de réclamations et/ou de contestations relativement aux Biens et recueillir les instructions du Bénéficiaire quant aux suites à y donner ; précision étant ici faite qu'en l'absence de réponse du Bénéficiaire dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés de la demande qui lui en sera faite par le Promettant, ce dernier pourra prendre seul les mesures qu'il estime appropriées et en informera le Bénéficiaire ;
- de maintenir la couverture d'assurance multirisque des Biens et d'en régler les primes correspondantes ;
- d'assurer par tous moyens qu'il jugera approprié et notamment ceux déjà mis en place, la sécurité des Biens, pour limiter au maximum toute occupation illégale ;

Et d'une façon générale, d'agir raisonnablement à tous égards en ce qui concerne le Bien.

Pendant la Période Intermédiaire, le Bénéficiaire ne pourra pas, sans la présence ou l'accord préalable d'un mandataire du Promettant, avoir accès aux Biens.

Néanmoins, le Promettant accepte que le Bénéficiaire effectue une visite des Biens avant la signature de l'Acte de Vente, afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état des Biens.

### **19.2. SINISTRE PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE**

A titre liminaire, le Promettant rappelle que les Biens sont assurés, via une assurance multirisques, auprès de la société SMACL Assurances SA sise à NIORT (79031 CEDEX 9), 141 avenue Salvador Allende – CS 20000, suivant police numéro 3032-1 (assuré 175976/D), ainsi qu'il en justifie au moyen de la production des attestations d'assurance délivrées pour chacun des lots composant les Biens par la Compagnie susnommée en date du 11 août 2022, dont une copie est ci-annexée.

#### **Annexe n°15. COPIE DES ATTESTATIONS D'ASSURANCE DES BIENS**

Au cas où le Bien viendrait à être détruit en totalité ou partiellement, avant la signature de la Vente, le Promettant s'oblige, dans les trois (3) Jours Ouvrés suivant sa découverte, à effectuer une déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance auprès de laquelle il a assuré les Biens et à en avertir le Bénéficiaire afin de lui permettre notamment de visiter le Bien et de prendre connaissance des stipulations de la police d'assurance susceptible de couvrir ce sinistre ainsi que tous autres éléments d'information en sa possession concernant le sinistre et ses suites.

Si, à raison d'un sinistre intervenu pendant la Période Intermédiaire, le Programme de Construction n'était plus réalisable, le Bénéficiaire pourra à son choix:

- (i) soit reprendre purement et simplement sa liberté sans indemnité, la Promesse étant alors caduque et à charge pour le Promettant de lui restituer l'original du cautionnement qui lui aura été remis par le Bénéficiaire ;
- (ii) soit poursuivre la réalisation de la Vente des Biens ; auquel cas le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'état des Biens à la date de la Vente et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu. Le Promettant lui cédera alors le bénéfice de la totalité de ses indemnités d'assurance dans l'hypothèse où le sinistre concernait notamment les Biens.

Dans l'hypothèse où pendant la durée de la Promesse, l'Ensemble Immobilier ferait l'objet d'un sinistre ne répondant pas aux critères définis ci-dessus, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'état des Biens à la date de la Vente et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu. Le Promettant lui cédera le bénéfice de ses indemnités d'assurance.

## **20. REGIME FISCAL DE LA VENTRE PROMISE**

Le Promettant déclare être une collectivité et à ce titre n'être pas soumis au régime fiscal de la plus-value des particuliers.

Le Bénéficiaire déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et agir en tant que tel pour l'opération envisagée ;
- que le Bien est destiné par lui à l'édification d'une construction nouvelle de sorte que cela conduise à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que les constructions projetées par lui occuperont la totalité de l'emprise des terrains avec leurs cours et dépendances,
- qu'il s'engagera dans l'Acte de Vente à achever dans un délai de quatre ans à compter de ladite signature, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction ;
- qu'il s'obligera à en justifier, au plus tard dans le mois de l'achèvement des constructions, par le dépôt de la déclaration spéciale visée au I de l'article 244 de l'annexe II du Code général des impôts.

En conséquence de l'engagement ci-dessus et conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts, la mutation sera soumise au droit fixe de 125 euros prévu à l'article 691bis du Code général des impôts.

Le Bénéficiaire se réserve toutefois la faculté de placer l'acquisition sous tout autre régime fiscal de son choix.

## **21. AUTRES STIPULATIONS**

### **21.1. ETHIQUE ET CONFORMITE**

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire à tout moment et pendant toute la durée des présentes :

- Qu'il a connaissance et s'engage à respecter les lois et réglementations applicables relatives à la lutte contre la corruption et au trafic d'influence dans le cadre de l'exécution de l'Acte en ce compris la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite "loi Sapin II) ;

- Qu'il ne s'est engagé ni ne s'engagera, directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou pratique ou conduite anticoncurrentielle ;

Pendant toute la durée de l'Acte, le Promettant déclare et garantit ne pas avoir connaissance, ni maintenir de, relations personnelles ou professionnelles qui le mettraient, en situation de conflit d'intérêts. Il s'engage à notifier sans délai au Bénéficiaire toute situation de conflit d'intérêts auquel lui ou les personnes contrôlées pourrait se trouver soumis. Si le Bénéficiaire considère que la situation de conflit d'intérêts déclarée par le Promettant est incompatible avec la poursuite de l'Acte, le Bénéficiaire pourra le résilier, de plein droit, sans préavis et sans indemnité.

A cet égard, le Promettant déclare avoir pris connaissance des règles d'éthique auxquelles le Bénéficiaire est assujéti et qui résultent du Code de conduite et du Code relatif à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, dont la consultation est possible à tout moment sur le site internet de Société Générale : <http://www.societegenerale.com>.

Le Promettant s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions desdits codes.

Tout manquement aux obligations résultant de la présente clause est susceptible d'entraîner la résolution de plein droit de la Promesse et le remboursement des sommes versées et ce, sans préjudice du droit à demander réparation pour le dommage subi de ce fait.

### **21.2. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX**

Le Bénéficiaire déclare qu'il effectuera le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et de concours bancaires.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance.

Le Bénéficiaire déclare :

- que les fonds qui seront engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa);

- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

### **21.3. NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

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

### **21.4. SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

En cas de décès du Promettant s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit Promettant s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

## **22. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **22.1. PROVISION SUR FRAIS - CONVENTIONS D'HONORAIRES**

A titre de provision sur frais et d'honoraires liés à la régularisation de la présente promesse, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la provision de CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR).

Cette somme comprend le montant des honoraires s'élevant à TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) hors taxes soit TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR) toutes taxes comprises, ce que le Bénéficiaire reconnaît et accepte expressément conformément aux dispositions de l'article L 444-1 du Code de commerce.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Le solde de cette provision, déduction faite de l'honoraire ci-dessus indiqué et du droit d'enregistrement de la présente promesse, viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

### **22.2. COMMUNICATION DES PIECES 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 nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **22.3. CONFIDENTIALITE**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, sans l'autorisation écrite préalable du Bénéficiaire en ce qui concerne le Promettant et du Promettant en ce qui concerne le Bénéficiaire. A défaut, elle est informée qu'elle serait susceptible d'engager sa responsabilité dans les conditions de droit commun.

### **22.4. POUVOIRS**

Ainsi que le permet l'article 1161 alinéa 2 in fine du Code civil, les Parties confèrent à tout collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à tout collaborateur de l'Office Notarial du Notaire participant tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

#### **22.5. ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement sur état.

Le Bénéficiaire, bien qu'averti par le Notaire de l'intérêt de la publication des présentes au service de la publicité foncière, et connaissance prise des dispositions de l'article 1124 alinéa 3, qui prévoient que « *le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul* », dispense néanmoins le Notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

#### **22.6. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du Prix et reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette information ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### **22.7. CARACTERE AUTHENTIQUE DES 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.

#### **22.8. 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 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 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.

Les données personnelles des Parties 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 trente (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés soixante-quinze (75) ans et cent (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.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces 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.

**DONT ACTE sur [ • • ] pages**

**Paraphes**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

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

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite par le Notaire soussigné, les Parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

	Paraphes	Signature
<b>Promettant Pour la Commune de VILLENEUVE- LA-GARENNE</b>		
<b>Bénéficiaire Pour SOGEPROM REALISATIONS [ • • ]</b>		
<b>Bénéficiaire Pour VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE [ • • ]</b>		
<b>Le Notaire soussigné</b>		