



VH/MM/

2046801

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE  
A VILLENEUVE LA GARENNE, en Mairie,**

**Maître Véronique HERSAN, Notaire Associé, membre de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée dénommée « OFFICE NOTARIAL DE SAINT OUEN », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de SAINT OUEN (Seine-Saint-Denis), 5 avenue Gabriel Péri, soussigné,**

**Notaire assistant l'Acquéreur,**

**Avec la participation de Maître Thibault GALLOT-LAVALLEE, notaire à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine, assistant le Vendeur,  
A ce présent**

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

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### VENDEUR

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

##### ACQUEREUR

L'Association dénommée **ADEF RESIDENCES**, Association déclarée identifiée au SIREN sous le numéro 323649525, dont le siège est à IVRY-SUR-SEINE (94200), 19/21 rue Baudin.

Cette association a été déclarée à la Préfecture le 9 juillet 1990, et rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 29 août 1990.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2023  
Date de réception préfecture : 08/11/2023

### CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

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

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant la collectivité Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE**

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

#### **Concernant la société ADEF RESIDENCES**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

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

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération motivée numéro en date du , dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée annexée aux présentes.

Ladite délibération exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmise en Préfecture le et affichée

- L'Association dénommée ADEF RESIDENCES est représentée à l'acte par Monsieur Dominique BOURGINE, Président de l'association, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du , dont un extrait est demeuré ci-annexé.

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE Date de télétransmission : 08/11/2023 Date de réception préfecture : 08/11/2023
---

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du                    télétransmise en préfecture le                    dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat délivré par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, en date du 2 juin 2023, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage électronique ainsi que l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la Commune n'a eu connaissance d'aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration dudit délai
- que ladite délibération n'a fait, à ce jour, l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, et que les délais de recours ne sont pas expirés, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration desdits délais
- que ladite délibération n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun retrait, mais que le délai de retrait de quatre mois prévu à l'article L 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration n'est pas expiré et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte avant l'expiration du délai de retrait.

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

## OBJET DU CONTRAT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

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

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

## TERMINOLOGIE

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

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

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

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

## EXPOSE

### DECLASSEMENT DE LA PARCELLE OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

Le BIEN objet des présentes est entré dans le patrimoine du VENDEUR postérieurement au 1er juillet 2006.

Il convient donc de se référer aux articles suivants du Code général de la propriété des personnes publiques qui disposent :

#### **Article L 2111-1 :**

*"Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public".*

#### **Article L 2111-2 :**

*"Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable".*

En l'espèce, depuis son entrée dans le patrimoine du VENDEUR, le BIEN objet des présentes est affecté à l'**usage direct du public**.

Et il n'a pas fait l'objet depuis d'une délibération prononçant son déclassement, sans que depuis le BIEN ait été à nouveau affecté à la domanialité publique.

En conséquence, le BIEN objet des présentes est réputé appartenir au domaine public du VENDEUR.

Celui-ci est donc inaliénable sans déclassement préalable, ainsi qu'il résulte de l'article L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE Date de télétransmission : 08/11/2023 Date de réception préfecture : 08/11/2023
---

*"Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement".*

Pour mémoire, il est ici précisé que tout acte de disposition passé en méconnaissance du principe de déclassement est frappé de nullité absolue et les délais de recours à ce sujet sont imprescriptibles.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022 transmise en Préfecture le 3 janvier 2023, celui-ci a :

- décidé de l'ouverture d'une enquête publique en vue de la désaffectation et du déclassement du domaine public d'une portion du parvis de l'hôpital correspondant à l'emprise dont il s'agit et consistant en un accessoire de la voirie publique communale, afin de permettre l'extension de l'hôpital Nord 92 existant actuellement et créer un nouveau centre d'imagerie médicale

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,

Une enquête publique pour le déclassement s'est déroulée du 12 au 27 septembre 2023.

Suite à cette enquête publique, et conformément à l'article R141-9 du code de la voirie routière, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête et l'a transmis à Monsieur le Maire avec ses conclusions motivées, émettant un avis favorable audit déclassement.

### **Désaffectation repoussée**

En application des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est convenu que la désaffectation devra prendre effet dans un délai de TROIS (3) MOIS.

Par suite, l'engagement de désaffectation du VENDEUR reste subordonné à l'absence, suite à la régularisation des présentes, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du BIEN dans le domaine public. Si cette condition venait à se réaliser pour un tel motif, l'ACQUEREUR ne pourra être indemnisé que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant au VENDEUR.

**Par suite la présente promesse de vente est conclue sous la condition suspensive de la désaffectation du bien et de son déclassement du domaine public.**

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le VENDEUR vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 87 Rue du Fond de la Noue,

Un terrain à bâtir d'une surface de 375 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 320 figurant en teinte bleue au projet de plan de division dressé par l'agence de Clamart ATGT, géomètre-expert à CLAMART (92140) 32 avenue Jean Jaurès ci-annexé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	320p	87 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 75 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 320 est d'une contenance totale de 744 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du VENDEUR par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section L numéro 320 provient de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 181 laquelle a été divisée en deux parcelles cadastrées section L numéros 319 et 320 suivant procès-verbal du cadastre numéro 978X en date du 22 juin 2012 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 22 juin 2012, volume 2012P, numéro 3914.

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

### USAGE DU BIEN

Le terrain objet du présent compromis de vente est actuellement affecté à l'usage direct du public.

L'Acquéreur après déclassement de la parcelle entend l'affecter à la construction d'un centre d'imagerie médicale.

### EFFET RELATIF

Transfert de propriété à titre gratuit suivant acte reçu par Maître GACHOD notaire à LEVALLOIS-PERRET le 19 juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 1er août 2017, volume 2017P, numéro 5535.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 octobre 2017 et publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 13 octobre 2017 volume 2017P numéro 7272.

### CARACTERISTIQUES

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

Il en résulte notamment que :

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

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

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (964 500,00 EUR)** .

### PAIEMENT DU PRIX

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

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

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

### NEGOCIATION

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

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

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

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

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

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN. Durant cette période, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire dans le délai prévu pour sa réalisation.

### CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être un centre d'imagerie médicale. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire
- Que tout titulaire d'un droit de préemption légal pouvant être applicable aux présentes n'exerce pas son droit.

### CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

#### Désaffectation repoussée

En application des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est convenu que la désaffectation devra prendre effet dans un délai de TROIS (3) MOIS.

Par suite, l'engagement de désaffectation reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du BIEN dans le domaine public. Si cette condition venait à se réaliser pour un tel motif, l'ACQUEREUR ne pourra être indemnisé que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant au VENDEUR.

Suite à la désaffectation, le VENDEUR devra délibérer pour constater le déclassement du domaine public du bien objet des présentes, l'acte de vente ne pouvant être régularisé qu'après la décision de déclassement et ce à peine de nullité absolue.

### Maîtrise foncière - Clause d'indissociabilité

Le projet de construction de l'**ACQUEREUR** englobe le terrain objet de la présente promesse et la partie de la parcelle cadastrée section L n° 319 d'une contenance d'environ 164m<sup>2</sup>, telle qu'elle figure sur le projet de division demeuré ci-annexé établi par le cabinet de géomètre-expert ATGT.

La présente promesse de vente est de ce fait consentie sous la condition suspensive expresse de la signature de l'acquisition par l'**ACQUEREUR** avec le propriétaire de la parcelle cadastrée section L n° 319 de la partie de cette dernière nécessaire à la construction du centre d'imagerie médicale, l'assiette du permis de construire consistant en les deux parcelles.

Cette maîtrise foncière est essentielle et déterminante pour l'**ACQUEREUR**, condition sans laquelle il n'aurait pas contracté aux présentes.

#### **- Lotissement**

Que le **BIEN** ne soit pas inclus dans l'assiette d'un lotissement dont les dispositions du cahier des charges ou du règlement de lotissement sont susceptibles soit d'en déprécier la valeur, soit de nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par l'**ACQUEREUR** notamment en le rendant plus onéreux.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien objet de la présente promesse dépend d'un ancien lotissement créé aux termes d'un arrêté du Préfet de la Seine du 14 avril 1959 demeuré ci-annexé et que ses dispositions ne sont pas susceptibles de nuire à la réalisation du programme de construction envisagé.

#### **- Absence de servitude**

Qu'il soit constaté l'absence de servitudes de toute nature (à l'exception de celles stipulées dans le présent acte) et qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme, les titres de propriété remontant à un titre acquisitif de propriété de plus de trente ans ou les états hypothécaires levés sur une période trentenaire ainsi que celles qui pourraient avoir été créées de facto par destination du père de famille.

#### **- Permis de construire exprès, définitif et exécutoire**

#### **Règles générales :**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** sur les parcelles cadastrées L n° 319p et 320p telles qu'elles figurent sur les plans de division ci-annexés d'un permis de construire exprès, exécutoire et définitif (purgé de tous recours et de tous retraits et déferé préfectoral) pouvant être mis en œuvre immédiatement pour la réalisation de l'opération suivante :

Construction d'un centre d'imagerie médicale d'une superficie de 1096 m<sup>2</sup>, qui s'étendra sur 4 niveaux (R+3) et proposera les équipements suivants :

- Un pôle Imagerie constitué de 2 IRM et d'un scanner
- Un pôle de radiologie comprenant 2 salles d'examen
- Un pôle échographie comprenant 2 salles d'examen
- Un pôle imagerie de la Femme comprenant une salle de mammographie et une salle d'échographie

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :  
1°) de déposer à ses frais la demande de permis de construire ;

2°) d'effectuer, ou faire effectuer, aux lieu et place du **VENDEUR**, toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations aux fins de vérifier la constructibilité des terrains ainsi qu'à déposer toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme, de répondre à toute demande de renseignements, de recevoir toute notification, d'afficher sur le **BIEN** toute autorisation d'urbanisme, le tout aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **VENDEUR** donne expressément à l'**ACQUEREUR** tous mandats et s'engage à signer tous documents nécessaires ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

3°) d'implanter tous panneaux réglementaires d'affichage du permis de construire en façade dudit **BIEN**

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu que le permis de construire et/ou autres autorisations administratives sollicitées le cas échéant devront être obtenus expressément et devenus définitifs, en l'absence de recours quelconque et de retrait administratif, ce qui résultera d'une attestation délivrée par l'autorité compétente après expiration d'un délai de 90 jours à compter de la réception de l'autorisation.

Précision étant ici faite qu'en cas d'obtention du permis de construire l'**ACQUEREUR** aura l'obligation à l'issue de ses travaux de remplanter l'ensemble des arbres qui auront été supprimés pour permettre la construction.

#### Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de demande dans le délai compatible avec la date de réalisation des présentes, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative et par suite de cette carence d'application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire, cependant la condition suspensive ne sera réputée réalisée qu'en cas de délivrance de décisions expresses de l'Administration. En l'absence de réponse, les présentes seront caduques, sans indemnité due par les parties de part et d'autre.

II - Si le permis est accordé expressément, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les quinze (15) jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, à première demande de sa part, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises au minimum : dans les quinze (15) jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les dix jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers, ce calendrier étant purement indicatif.

a - Si ce permis fait l'objet d'un sursis à statuer, d'un refus, d'un recours administratif et/ou contentieux et/ou gracieux dans les deux mois de son affichage conformément aux articles R.600-1 et 600-2 du code de l'urbanisme et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance ou d'un déféré préfectoral, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ni d'un déféré préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Il est précisé que, dans le cadre de ce permis, les travaux de dévoiement des réseaux et des travaux de réfection de l'espace public à la fin du chantier incomberont exclusivement à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

- Archéologie :

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2023  
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant des fouilles et/ou la conservation de tout ou partie du site objet des présentes et/ou la modification du projet de l'ACQUEREUR tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

S'il existait des prescriptions archéologiques remettant en cause l'équilibre financier du projet, la présente promesse de vente sera caduque si bon semble à l'ACQUEREUR.

- Pollution :

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que les diagnostics du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique portant sur la totalité de l'assiette du projet de l'ACQUEREUR, en vue de rechercher toute trace de pollution que l'ACQUEREUR entend faire réaliser à ses frais, ne révèlent pas de pollution de quelque nature que ce soit susceptible notamment de porter atteinte aux intérêts visés par l'article L 511-1 du Code de l'Environnement ou entraînant un empêchement quelconque à la mise en décharge des terres à excaver dans une Installation de Stockage de Déchets Inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante. En conséquence, la présente condition sera réputée comme non réalisée sauf meilleur accord entre les parties, notamment dans l'éventualité d'une contrainte de dépollution et mise en décharge des terres en Installation de Stockage de Déchets Dangereux (par abréviation ISDD) ou en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (par abréviation ISDND) ou biocentre, dont le coût serait supérieur à DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €).

Il est convenu qu'en cas d'existence d'une telle pollution dont le coût serait supérieur au seuil de 200.000 € ci-dessus fixé, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties, dans un délai de deux mois à compter de la délivrance du diagnostic réalisé, sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

Le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à faire effectuer les sondages et études de sols y afférents.

- Obtention d'une lettre de la Préfecture des Hauts de Seine confirmant que le BIEN n'a jamais supporté d'installation classée.

Obtention d'une lettre émanant de la Préfecture des Hauts de Seine confirmant que l'un des terrains formant l'assiette du projet de l'ACQUEREUR n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des listes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Jouissance

Que les Biens soient libres de toute location et occupation tant d'un point de vue matériel que juridique et débarrassées de tout meuble meublant et objet mobilier et encombrements quelconques.

- Loi sur l'eau

Les parties conviennent aussi de soumettre la présente convention à la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** de toute décision préfectorale de non-opposition à déclaration ou de toute décision d'autorisation relative à la loi sur l'eau, purgée du délai de retrait administratif ou de tout recours éventuel.

- Termites

Obtention d'un état parasitaire négatif, l'immeuble étant situé dans une zone contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 ou susceptible de l'être.

Il est convenu qu'en cas d'existence d'un état parasitaire positif, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de ladite condition suspensive.

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Les présentes sont également consenties sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Organisme prêteur : Tous organismes bancaires.
- Montant maximum de la somme empruntée : CINQ MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (5.200.000 €).
- Durée maximale de remboursement : 25 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximum : 4 % l'an (hors assurances).
- Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire .

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

#### **Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité**

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours des présentes et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la résolution des présentes.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

#### **Réalisation de la condition suspensive**

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 15 décembre 2024.

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

#### **CHAPITRE III (CREDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION**

L'ACQUEREUR déclare que les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation .

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus devront être réalisés au plus tard dans le délai de la présente promesse soit au plus tard le 31 décembre 2024.

Les conditions suspensives ci-dessus, à l'exception de celle relative au déclassement de la parcelle et à la purge des droits de préemption éventuels, étant stipulées dans l'intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra toujours renoncer totalement ou partiellement à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que l'ACQUEREUR n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme caduque de plein droit et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre.

#### STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (96 450,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des PARTIES de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

#### DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme forfaitaire de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (96 450,00 EUR).

En garantie du paiement du dépôt de garantie, s'il était dû par l'ACQUEREUR, ce dernier remettra dans le mois de la signature de la présente promesse de vente au VENDEUR un engagement de garantie à première demande, à lui verser au cas de défaillance de l'ACQUEREUR, la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (96 450,00 EUR).

La garantie à première demande pourra être mise en jeu **jusqu'au 31 décembre 2024.**

#### SORT DE LA GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Le sort de cette garantie sera le suivant :

- a) Elle sera restituée à l'acquéreur en cas de réalisation de la vente.
- b) Elle sera restituée à l'acquéreur dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de la condition essentielle et déterminante et/ou de l'une des Conditions Suspensives comme en cas de non réalisation du fait du Vendeur.
- c) Elle pourra être exécutée par le Vendeur, faute par l'Acquéreur ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais dès lors que toutes les Conditions Suspensives auront été réalisées.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

### SERVITUDES

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

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

- Servitude de champs captants constituée sur la parcelle section L n° 181 au profit de la Société Lyonnaise des Eaux aux termes d'un arrêté préfectoral des Hauts de Seine du 20 mars 1998 ci-annexé publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 1<sup>er</sup> mars 1999 volume 1999P n° 1616,
- Servitude non aedificandi constituée sur la parcelle cadastrée section L n° 181 aux termes d'un acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, Notaire à ASNIERES SUR SEINE le 12 février 1965 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 23 mars 1965, volume 5969 n° 11, demeuré ci-annexé, ainsi que le plan de ladite servitude,

### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

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

#### CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

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

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'ACQUEREUR règlera à première demande au VENDEUR, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

#### ASSURANCE

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

### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

### DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D’IMMEUBLES

Le BIEN objet des présentes proviendra d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est le détachement du terrain en vue de le rattacher à une propriété contiguë, à savoir la parcelle cadastrée section L numéro 319p laquelle sera acquise par l'ACQUEREUR aux présentes conformément à la condition suspensive stipulée ci-dessus. Précision étant ici faire que cette parcelle L 319p doit faire l'objet d'une division laquelle sera soumise à déclaration préalable.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2023  
Date de réception préfecture : 08/11/2023

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

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

#### Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DISPOSITIFS PARTICULIERS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Il est ici fait observer que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé.

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le \_\_\_\_\_, lors de la première visite du bien.

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

#### Absence de sinistres avec indemnisation

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

#### Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le \_\_\_\_\_ pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionné, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE Date de télétransmission : 08/11/2023 Date de réception préfecture : 08/11/2023
---

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare et garantit :

- que depuis son acquisition, l'**IMMEUBLE** n'a pas été utilisé dans le cadre d'une exploitation soumise à déclaration/enregistrement conformément à la législation sur les installations classées.

- à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à l'acquisition par lui-même de l'**IMMEUBLE**.

- qu'à sa connaissance :

- aucune activité exercée dans l'immeuble n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement :

<p>Accuse de réception en préfecture 092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE Date de télétransmission : 08/11/2023 Date de réception préfecture : 08/11/2023</p>
---

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

#### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

##### Rappel des textes

L'article L.541-2 du Code de l'environnement 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. »*

Constitue un déchet au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement 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 ;

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

##### Applications aux Biens

Le VENDEUR déclare qu'il ne dispose pas d'informations particulières sur la présence dans les **Biens** de déchets éventuels.

#### DECLARATIONS RELATIVES AUX APPAREILS CONTENANT DU PYRALENE

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R.543-25 du Code de l'environnement, ce qui suit :

*« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.*

*En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.*

*Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.»*

Le **VENDEUR** déclare que les **Biens** ne comprennent pas d'appareil contenant du PCB (Pyralène).

#### **APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU CODE MINIER**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des **Biens** de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

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

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

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

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

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **31 DECEMBRE 2024**, à seize heures.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En outre, si la date de réalisation ci-dessus fixée ne pouvait être respectée, les conditions suspensives n'étant pas réalisées, les Parties pourront se rapprocher, à la demande de l'Acquéreur, en vue d'une éventuelle prorogation des effets des présentes. A défaut d'une telle demande de l'**ACQUEREUR**, les présentes seront caduques.

### EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Véronique HERSAN, notaire soussigné avec la participation de Maître GALLOT-LAVALLEE notaire participant susnommé,

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Etant ici observé que si la sommation émane de l'**ACQUEREUR**, elle devra être accompagnée du justificatif du dépôt entre les mains du Notaire rédacteur du prix de vente et des frais de régularisation de l'acte authentique.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE Date de télétransmission : 08/11/2023 Date de réception préfecture : 08/11/2023
---

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
  - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
  - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** percevra le dépôt de garantie éventuellement convenu aux présentes, et en cas de défaut du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes (sauf le cas de défaut de désaffectation et par suite de déclassement dans les conditions légales stipulées ci-dessus).

En outre il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante pour le **VENDEUR** :

- que le transfert de propriété ne pourra résulter que de la régularisation de l'acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou du paiement effectif du prix faisant suite à un jugement constatant le caractère définitif de la vente, nonobstant la réalisation éventuelle des conditions suspensives et le caractère définitif de la vente.

- que si le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** aura la faculté de considérer les présentes comme caduques et renoncer à poursuivre l'exécution de la vente. L'exercice de cette faculté par le **VENDEUR** sera consignée au procès-verbal de défaut.

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

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

#### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le BIEN.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine

propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les PARTIES sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'ACQUEREUR originaire.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'ACQUEREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un centre d'imagerie médicale.

Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante :

Construction d'un centre d'imagerie médicale d'une superficie de 1096 m<sup>2</sup>, qui s'étendra sur 4 niveaux (R+3) et proposera les équipements suivants :

- Un pôle Imagerie constitué de 2 IRM et d'un scanner
- Un pôle de radiologie comprenant 2 salles d'examen
- Un pôle échographie comprenant 2 salles d'examen
- Un pôle imagerie de la Femme comprenant une salle de mammographie et une salle d'échographie

- La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

La vente sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

#### PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Transfert de propriété à titre gratuit suivant acte reçu par Maître GACHOD, notaire à LEVALLOIS-PERRET le 19 juillet 2017 .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 1er août 2017 volume 2017P, numéro 5535.

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

#### FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de , seront supportés :

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le BIEN empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

#### PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

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

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

Toutefois, en cas de décès du VENDEUR et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'ACQUEREUR pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera le notaire soussigné.

### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **ENREGISTREMENT**

Les présentes seront enregistrées par le notaire soussigné aux frais de l'ACQUEREUR.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

### **CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intention des parties et qu'ils

Acte reçu en section notariale  
 08/11/2023 09:26:10 20231012-7-DE  
 Date de télétransmission : 08/11/2023  
 Date de réception préfecture : 08/11/2023

sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

Le représentant de la société ACQUEREUR déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation dont le rédacteur des présentes lui a donné préalablement connaissance.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231012-2023-10-12-7-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2023  
Date de réception préfecture : 08/11/2023

de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt-huit pages**

#### **Comprenant**

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

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, le **PROMETTANT** a signé le présent acte avec le notaire.