

Département :
HAUTS DE SEINE

Commune :
VILLENEUVE LA GARENNE

Section : N
Feuille : 000 N 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

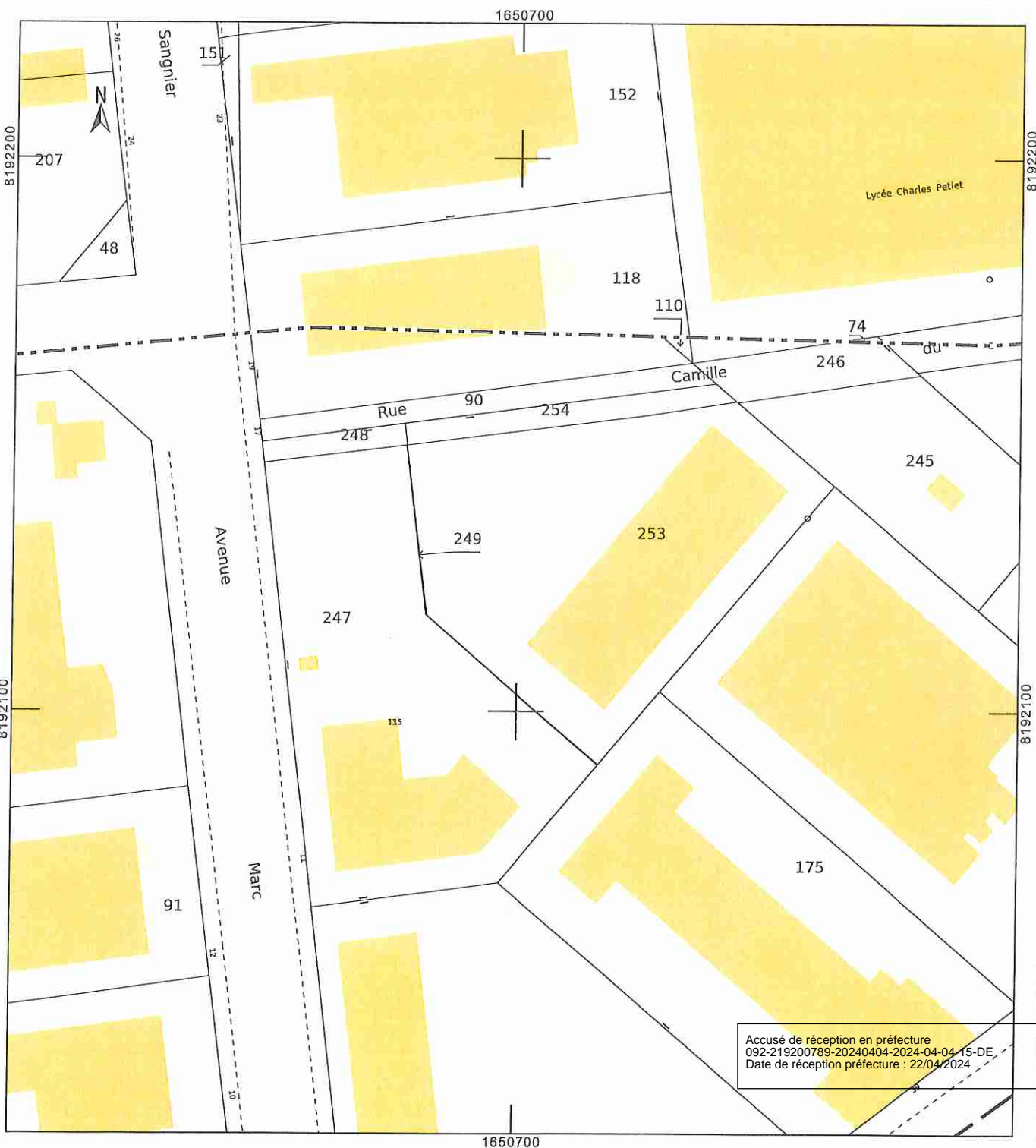
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine 235, Avenue
Georges Clémenceau 92756
92756 NANTERRE cedex
tél. 01 41 37 84 50 -fax
ptgc.hauts-de-
seine@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-15-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 08/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Commune de Villeneuve la Garenne

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16697697
Réf. OSE : 2024-92078-18148

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Voirie

Adresse du bien : Rue Camille Dugast
92390 Villeneuve la Garenne

Valeur : **18 675 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

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

Responsable des affaires foncières et immobilière.

2 - DATES

de consultation :	06/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	06/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable de la parcelle N 254 à l'euro symbolique pour le prolongement de la rue Camille Du Gast

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Description générale

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

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

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

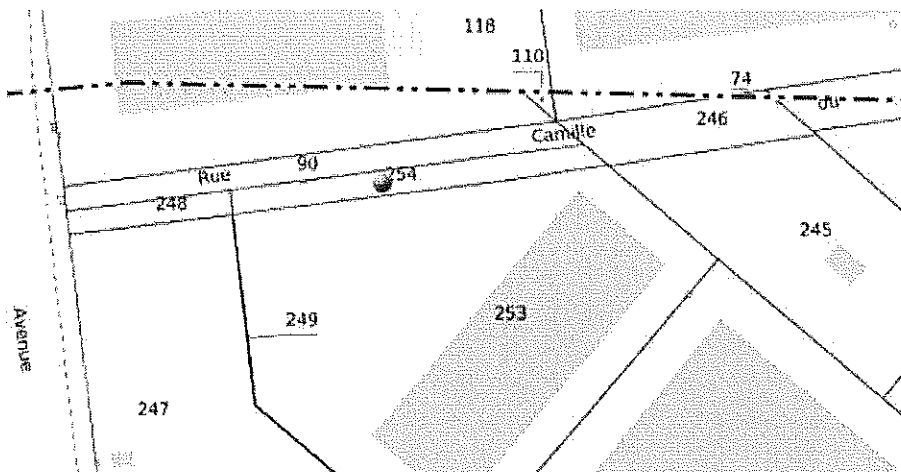
Le bien à évaluer est situé à proximité du centre commercial Quartz.

Réseaux : Bus lignes 137,177.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-la-garenne	N 254	Rue Camille Dugast	249 m ²	Voirie
<i>TOTAL</i>			249 m ²	



Source : consultant (cadastre.gouv.fr)

4.4.Descriptif

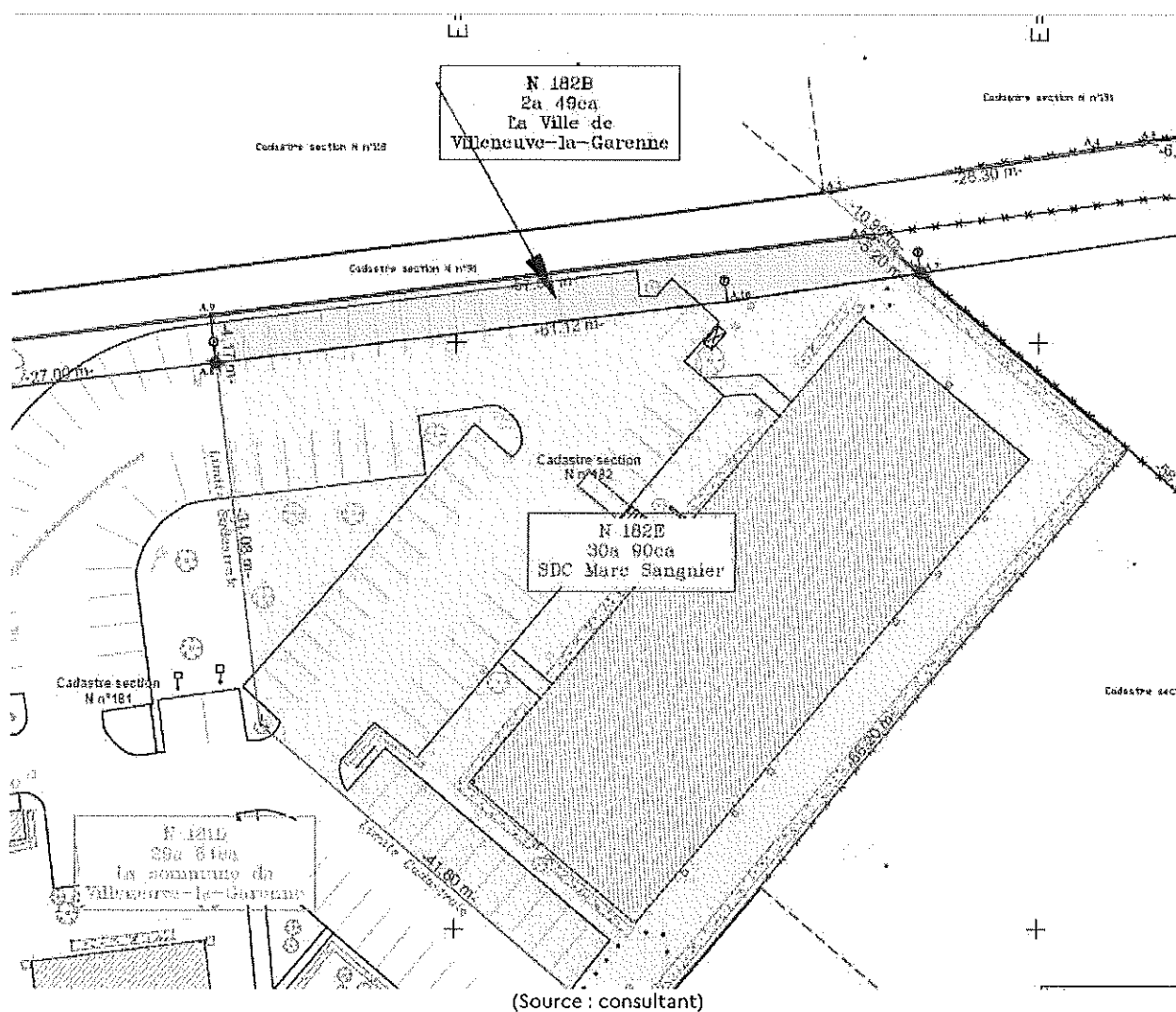
Parcelle N254 à vocation de voirie, issue de la division d'une plus grande parcelle N182 en décembre 2023. La parcelle N 254 mesure 249 m².

La mairie était copropriétaire de la parcelle N182 jusqu'au 19 décembre 2023. Le 19 décembre 2023, les lots de copropriété de la mairie ont été cédés au promoteur SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2, faisant de la SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 l'unique propriétaire de la parcelle N182.

Par la suite une division de propriété a été faite : la parcelle N182 a été divisée en N253 restant propriété du promoteur et N254 de 249 m².

L'acquisition est négociée à l'euro symbolique. Des travaux importants vont être engagés sur ce morceau de voie N 254 qui sera rétrocédée à la mairie au 1er semestre 2024, afin de désenclaver la parcelle N253 conservée par le promoteur.

Actuellement il s'agit d'une ruelle fermée à la circulation et grillagée.



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-15-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaires présumés du bien

SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme :

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial du 27 septembre 2016, modifié par délibérations du Conseil de Territoire du 7 décembre 2021 et du 06 décembre 2022.

Zone UE.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour cette évaluation.

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

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

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Étude sur des cessions de terrains à bâtir.

DATE DE MUTATION	ADRESSE	CADASTRE	PRIX	SURFACE	RATIOS	OBSERVATIONS	REFERENCE DE MUTATION
14 juin 2022	23 quai Alfred Sisley	E 303 / 304	4 609 224	2 643	1 744	TAB	2022P01024
23 sept. 2022	30 quai Alfred Sisley	E 312	1 300 000	1 849	703	TAB	2022P21110
14 avr. 2022	31 bis quai Alfred Sisley	E 306 / 308 / 221	2 422 624	1 586	1 528	TAB	2022P08884
14 avr. 2022	33 quai Sisley	E 295	1 380 924	762	1 812	TAB	2022P10915
14 avr. 2022	31 bis quai Sisley	E 307 / 309	300 000	203	1 478	TAB	2022P08880
				Moyenne	1 453		
				Médiane	1 528		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la DGFIP suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

• Analyse des termes de comparaison :

Il ressort de l'étude des ratios oscillant entre 703 €/m² et 1 812 €/m² et un ratio moyen et médian aux alentours de 1500 €/m². Il est donc retenu un ratio de 1500 €/m².

Néanmoins, les caractéristiques de l'emprise et son affectation ne permettent pas de qualifier l'unité foncière de terrain à bâtir. Par conséquent, il sera appliqué en supplément l'abattement usuel de 90 ou 95% pratiqué pour ce type de bien. Au cas particulier un abattement de 95 % est appliqué.

Application numérique :

249 m² x 1500 €/m² x 0,05 = 18 675 €.

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **18 675 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 20 540 €.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-15-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

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

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

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

Remarques :

Toutefois, concernant la consistance du domaine public, dans les règles générales, il est précisé que les conditions financières de la procédure d'incorporation prévoient principalement la gratuité et que l'indemnisation à la valeur vénale constitue l'exception.

Ainsi, en l'espèce il vous appartient de vérifier si :

→ ce bien, à usage de voirie et de trottoir, affecté à la circulation du public, peut être considéré comme relevant de l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme, prévoyant que toute propriété de voies ouvertes à la circulation du public dans des ensembles d'habitation peut être transférée sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées ;

→ ce bien peut être considéré comme relevant du domaine public, qui aux termes de l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) demeure inaliénable et ne peut faire l'objet d'une cession onéreuse. À titre informatif, le domaine public d'une personne publique est défini par l'article L.2111-1 du CG3P : le bien appartient à une personne publique, il est affecté à l'usage direct du public ou à un service public ;

→ la cession entre dans le cadre de transferts de gestion du domaine public, pour lequel il est précisé que celui-ci ne donne pas lieu au versement d'un prix de transfert entre les personnes publiques.

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE
Inspecteur des Finances publiques

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

11222506

MS/GV/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE

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

Maître Sylvie MALOT, Notaire au sein de la société d'exercice libérale à responsabilité limitée dénommée « SELARL Florence FASQUEL, Notaire associée », titulaire d'un Office Notarial à VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts de Seine), 100, avenue de Verdun, identifié sous le numéro CRPCEN 92040,

Notaire assistant le CESSIONNAIRE

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Mallory BARON, notaire à PARIS 8ème 55 Boulevard Haussmann CRPCEN 75011, assistant le CEDANT,

A RECU LA PRESENTE CESSION A TITRE GRACIEUX à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- CEDANT -

La Société dénommée **SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2**, Société civile de construction Vente au capital de 2000 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), immeuble Ampère E + 34.40 Henri Regnault, identifiée au SIREN sous le numéro 922411491 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

- CESSIONNAIRE -

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts de Seine, dont

l'adresse est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390), Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219200789.

QUOTITÉS CEDEES

La société dénommée SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 cède à titre gracieux la pleine propriété du BIEN.

QUOTITÉS ACQUISES

La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE acquiert la pleine propriété.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 est représentée à l'acte par :

- 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 ;
- et la société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, société par actions simplifiée à associé unique ayant son siège social à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 2313, boulevard de la Défense, identifiée sous le numéro SIREN 339 788 309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ;

Agissant en leur qualité de co-gérantes de la société dénommée SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2, nommées à cette fonction, pour une durée à ce jour non expirée, aux termes de l'article 34 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu tant de la loi que des articles 2 et 18 2/ desdits statuts, la présente vente participant de la réalisation de l'objet social de la société sus dénommée, ainsi déclaré par ses représentants ci-après dénommés ;

Lesquelles sociétés dénommées SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS – SOGEPROM et VINCI IMMOBILIER PROMOTION, elles-mêmes représentées, savoir :

1/ la société dénommée SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS - SOGEPROM

Par [* *], domicilié(e) professionnellement à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Immeuble Ampère, 34-40, rue Henri Regnault,

Agissant aux présentes en vertu de la délégation de signature qui lui a été spécialement conférée à l'effet des présentes par Madame Béatrice LIEVRE-THERY ayant elle-même agi en sa qualité de directrice générale de la société SOGEPROM, 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,

Et

2/ [* *]le, domicilié(e) professionnellement à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 2313, boulevard de la Défense,

Agissant aux présentes en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été spécialement conférée à l'effet des présentes par Madame Hélène EL AIBA, suivant procuration sous-seing privé en date du [• •].

Dans lequel pouvoir Madame Hélène EL AIBA, co-directrice générale de l'immobilier résidentiel, domiciliée professionnellement à NANTERRE (Hauts-de-Seine) 2313 boulevard de la Défense, a agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de subdéléguer par Madame Virginie LEROY ci-après qualifiée et qu'elle a acceptés, suivant procuration sous-seing privé en date du 28 août 2023,

Madame Virginie LEROY ayant elle-même agi en sa qualité de Président de la société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée, pour une durée à ce jour non expirée suivant décision de l'actionnaire unique de ladite société en date du 1er août 2023 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,

Sont demeurés annexés au Dépôt de pièces, savoir :

- copie des statuts de la société SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 ;

En ce qui concerne la représentation de la société SOGEPROM :

- 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 ;

En ce qui concerne la représentation de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION :

- copie de la délégation de pouvoirs avec faculté de subdéléguer consentie par Madame Virginie LEROY au profit de Madame Hélène EL AIBA, en date du 1er août 2023 ;

- copie de la décision de l'actionnaire unique de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION en date du 1er août 2023 ayant nommé Madame Virginie LEROY à la fonction de Président de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION,

Sont demeurés annexés aux présentes les documents suivants, savoir :

En ce qui concerne la représentation de la société SOGEPROM :

- copie de la délégation de pouvoirs consentie au représentant de la société SOGEPROM par signature numérique, accompagnée de son certificat,

En ce qui concerne la représentation de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION :

- copie de la délégation de pouvoirs consentie au représentant de la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION, par signature numérique, accompagnée de son certificat,

- La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE est représentée à l'acte 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, déféré préfectoral ou opposition et par suite devenue définitive, le tout ainsi déclaré par Monsieur Pascal PELAIN en sa qualité de Maire de ladite Commune ;

Et spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n° en date du

Pour laquelle le représentant es qualité de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE déclare :

- qu'une copie de la délibération en date du _____ susvisée a été télétransmise et reçue en Préfecture le _____ ;
- que cette délibération est par suite exécutoire ;
- que cette délibération a été affichée en Mairie pour une durée de deux (2) mois, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du _____ ;
- que cette délibération a été au surplus publiée sous forme électronique, sur le site internet de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, conformément aux dispositions de l'article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- qu'il n'a été reçu aucune notification de déferé préfectoral, recours ou d'opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal susvisée, par suite devenue définitive, ainsi qu'il résulte, au surplus, de l'attestation délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du _____ ;
- que cette délibération n'a pas été retirée ;

Demeureront ci-annexés les documents suivants intéressant la représentation de l'acquéreur, savoir :

- copie du compte-rendu de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du _____ 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 _____ délivré le _____ ;
- copie du compte-rendu de la délibération n°11/0416 du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du _____ susvisée,
- copie du certificat d'affichage en Mairie de ladite délibération en date du _____ ;
- copie du certificat de non recours ou opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal en date du _____ ;

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **CEDANT** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **CEDANT** sur sa capacité :

Concernant la société SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des 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 _____ visée par la _____ le _____ ou télétransmise à la _____ le _____, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance 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 s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

EXPOSE

Il est ici rappelé par les parties que l'acte, objet des présentes, s'inscrit dans le cadre d'une vaste opération immobilière **plus amplement décrite en deuxième partie des présentes, sous le paragraphe « EXPOSE DEVELOPPE ».**

Il est brièvement rappelé à titre liminaire qu'aux termes de divers actes développés en deuxième partie des présentes, la commune de VILLENEUVE LA GARENNE s'est engagée à réaliser, à ses frais, les travaux de prolongement de l'actuelle rue Camille du Gast permettant ainsi de relier l'avenue Marc Sangnier et le Boulevard Gallieni.

Propriétaire du terrain nécessaire audit prolongement, la SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 s'est engagée à le céder, à titre gracieux, à la commune de VILLENEUVE LA GARENNE permettant ainsi :

- la réalisation par la Commune des travaux de prolongement de la rue Camille du Gast,
- le désenclavement du terrain cadastré section N numéro 253 sur lequel le CEDANT poursuit la réalisation d'un programme de construction dit « ILOT VERT ».

Il est donc passé à l'acte objet des présentes portant sur l'emprise nécessaire au prolongement de la rue Camille du Gast, savoir la parcelle cadastrée section N numéro 254.

Les PARTIES déclarent que cette cession est consentie à titre gratuit, parce qu'elle est nécessaire au prolongement de la rue Camille du Gast et qu'elle s'inscrit dans un contexte plus amplement développé à l'article « EXPOSE DEVELOPPE » en deuxième partie des présentes.

Ainsi qu'il sera en outre précisé audit article cette cession est conditionnée par l'engagement de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE de réaliser les travaux d'aménagement de la rue Camille du Gast dans un calendrier précis, de l'ouvrir au public (intégration de l'emprise au domaine public viaire communal), puis d'assumer par la suite les dépenses de fonctionnement (d'entretien ou de réparation.)

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "CEDANT" désigne la société dénommée SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 dont la comparution figure à l'Article « Identification des parties » ci-dessus.

- Le mot "CESSIONNAIRE" désigne la commune de VILLENEUVE LA GARENNE dont la comparution figure à l'Article « Identification des parties » ci-dessus.
- Les mots DEPOT DE PIECES : désigne l'acte de dépôt des pièces énoncées aux présentes et intéressant le programme de construction en cours de réalisation par le CEDANT sur les parcelles cadastrées N section 249 et 253, reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 22 décembre 2023.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le CEDANT et le CESSIONNAIRE.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" ou « TERRAIN » désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS – CESSION A TITRE GRATUIT

Par les présentes, le CEDANT, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareil matière et notamment celles convenues aux présentes, cède gratuitement au Cessionnaire qui l'accepte, la pleine propriété des Biens ci-après désignés.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 11 Avenue Marc SANGNIER.

Une parcelle de terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
N	254	11 Avenue Marc Sangnier	00 ha 02 a 49 ca

Un extrait de plan cadastral du TERRAIN est annexé.

Ladite parcelle provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section N numéro 182 lieudit « 11 Avenue Marc Sangnier » pour 3.339 mètres carrés en deux nouvelles parcelles cadastrées :

Section N numéro 253 même lieudit, pour 3.090 mètres carrés restant appartenir au vendeur,

Et section N numéro 254, objets des présentes

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1076 R vérifié et numéroté par les services du cadastre le 15 décembre 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 10 janvier 2024, volume 2024P, numéro 360.

EFFET RELATIF

I - Acquisition par la SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 de la totalité des lots de copropriété privatifs au sein de l'ensemble immobilier cadastré section N numéro 182

LOT 3 ET 40

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023 P numéro 12748.

LOT 41

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 juillet 2023 volume 2023 P numéro 12913

LOT 16

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 26 Juillet 2023 volume 2023 P numéro 13055

LOTS 17 et 18

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 26 juillet 2023 volume 2023 P numéro 12974.

LOT 19

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 JUILLET 2023 VOLUME 2023 p numéro 12747.

LOT 20

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 JUILLET 2023 VOLUME 2023 p numéro 12747.

LOT 21

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 1^{er} aout 2023 VOLUME 2023 p numéro 13449.

LOTS 22 et 23

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 juillet 2023 VOLUME 2023 p numéro 12952.

LOTS 25, 26, 29 et 30

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 1^{er} aout VOLUME 2023 p numéro 13438

LOT 28

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet VOLUME 2023 p numéro 12742

LOTS 37 et 38

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet VOLUME 2023 p numéro 12744

LOT 39

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet VOLUME 2023 p numéro 12741

LOT 4

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet VOLUME 2023 p numéro 12743

LOTS 8 ET 9

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 12 JUILLET 2023, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet VOLUME 2023 p numéro 13437

Totalisant ensemble 4.719/10.000èmes des tantièmes

LOTS 1.2.7.10.11.12.13.14.15.24.27.31.32.33.34.35.3642.43.44.45.47.48

Acquisition suivant acte reçu par Me BARON, notaire à PARIS le 19 décembre 2023 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 8 janvier 2024, volume 2024P, numéro 206.

II - ANNULATION DE LA COPROPRIETE N 182

Annulation de l'état descriptif de division ayant pour assiette la parcelle précédemment cadastrée section N numéro 182 suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 22 décembre 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 10 janvier 2024, volume 2024P, numéro 360.

Pour ordre il est ici rappelé que la parcelle N numéro 182 provenait de la division de la parcelle originellement cadastrée section N numéro 22 en deux nouvelles parcelles respectivement cadastrée section N numéro 181 pour 3075 m² et N numéro 182 pour 3.339 m² suivant document d'arpentage en date du 2 mai 1988 numéro 737z publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTERRE le 22 novembre 1989 volume 1989 P numéro 6990.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

ABSENCE DE P R I X

La cession est consentie et acceptée à titre gracieux.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le Bien est entré dans le patrimoine du Cédant par suite des actes listées à l'article EFFET RELATIF ci-dessus de la présente partie normalisée.

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés au sens de l'article 206 du Code général des impôts ;
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du *Service des Impôts de PANTIN* (93500), Direction des Grandes Entreprises, 6-8 rue Courtois dont il dépend et auprès duquel il est référencé sous le numéro SIREN 922 411 491 et sous le numéro de TVA intra-communautaire FR55922411491.

En conséquence, la Cession n'est pas soumise aux règles de la plus-value des personnes physiques édictées par les articles 150 U et suivants du Code général des impôts.

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La présente cession est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts et de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSE DEVELOPPE

En complément de l'exposé succinct énoncé en partie normalisée, les PARTIES précisent ci-dessous le contexte des présentes :

A- CONTEXTE

Appel à Projets IMGP

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" 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 (ci-après « Groupement ») formé des sociétés VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE et SOGEPROM HABITAT (depuis lors dénommée SOGEPROM REALISATIONS), susnommées, 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.

Promesse de vente des Terrains 1&2

C'est dans ce contexte que suivant acte (ci-après la « Promesse de vente des Terrains 1&2 ») reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2021, complété d'un avenant reçu par Maître MAUBERT, susnommé, le 22 mars 2023, la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE a promis de vendre au Groupement, qui a promis d'acquérir, de manière indivisible :

- d'une part de la totalité des parcelles cadastrées section N numéros 77 et 136 et, d'autre part d'une superficie environ de 1203 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section N numéro 138 (ci-après Terrain 1)
- d'autre part d'une superficie environ de 2951m² à prélever sur la parcelle cadastrée section N numéro 181 (ci-après Terrain 2 ou N247)

Etant ici rappelé que le Groupement s'est substitué la société dénommée SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, société civile de construction vente au capital de 2.000,00 Euros, dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Immeuble Ampère, 34-40, rue Henri Regnault, identifiée au SIREN sous le numéro 910 656 594 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dans le bénéfice de la Promesse de vente des Terrains 1&2.

Condition particulière à laquelle se trouvait soumise la réalisation du programme de construction VILLAGE BONGARDE projeté sur le Terrain 2

Le CEDANT rappelle que la réalisation du programme de construction projeté sur le Terrain 2 (ci-après « programme de construction VILLAGES BONGARDE »), à usage résidentiel, supposait en particulier l'annulation des servitudes réciproques de passage, d'usage d'emplacements de stationnement et de passage de réseaux profitant et grevant respectivement la parcelle contigüe cadastrée section N numéro 182, et le Terrain 2, constituées suivant acte reçu par Maître Georges DARPIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, les 15 et 25 septembre 1989, publié au 3^{ème}

bureau des hypothèques 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 venderesse.

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 m² pour la pépinière d'entreprise et 2847 m² 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 DARPHIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, les 15 et 25 septembre 1989. (...) »

Compte tenu de l'incompatibilité du maintien desdites servitudes avec la réalisation du programme de construction projeté sur le Terrain 2, il a été convenu entre la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et le Groupement, 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 relatives 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 l'Ensemble Immobilier sis sur la parcelle cadastrée section N numéro 182 (ci-après « Ensemble Immobilier N182 » ou « 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 m² 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 rejetées par les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier 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 Groupement s'est rapproché de l'ensemble des copropriétaires de N182 afin de leur proposer d'acquiescer

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 et devant grever l'Ensemble Immobilier N182 ;

Entendant par ailleurs pouvoir réaliser sur le Terrain de l'Ensemble Immobilier N182, après démolition de l'ensemble des ouvrages actuellement édifiés sur celui-ci, un second programme de construction (ci-après « programme de construction ILOT VERT »).

Régularisations des actes nécessaires aux projets

Par suite, le CEDANT déclare :

I- S'être porté acquéreur de l'ensemble des lots de Copropriété N182

suivant actes reçus par Maître Mallory BARON, Notaire à PARIS, publiés au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, savoir :

Numéro lot(s) de copropriété	Vendeur	Date de l'acte	Date de publication	Volume	Numéro
Lot 16	SCI NAYADI	12 juillet 2023	26 juillet 2023	2023P	13055
Lots 17 et 18	SCI EDNO	12 juillet 2023	26 juillet 2023	2023P	12974
Lot 19	Madame Corinne ONILLON	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12746
Lot 20	Madame Corinne ONILLON et Monsieur LETELLIER	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12747
Lot 21	Madame RIMBAUD	12 juillet 2023	1 ^{er} août 2023	2023P	13449
Lots 22 et 23	SCI DEPHIL	12 juillet 2023	25 juillet 2023	2023P	12952
Lots 25, 26, 29 et 30	DOMAINE CEVENOL	12 juillet 2023	1 ^{er} août 2023	2023P	13438
Lot 28	SCI MIRAS	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12742
Lots 3 et 40	SCI OXIMMO	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12748
Lots 37 et 38	SCI PARALLAXE	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12744
Lot 39	SCI JADE	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12741
Lot 4	SCI DS	12 juillet 2023	24 juillet 2023	2023P	12743
Lot 41	SARL A&R ALVES	12 juillet	25 juillet	2023P	12913

	(ex AD VALIDEM)	2023	2023		
Lots 8 et 9	Monsieur Sami COHEN	12 juillet 2023	1 ^{er} août 2023	2023P	13437
Lots 1, 2, 7, 10 à 15, 24, 27, 31 à 36, 42 à, 45, 47 et 48	Commune de VILLENEUVE LA GARENNE	19 décembre 2023	8 janvier 2024	2024P	206

- II- qu'il a été décidé, suivant résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires approuvées à l'unanimité le **20 juillet 2023** d'annuler purement et simplement l'ensemble des servitudes ci-dessus rappelées, grevant et bénéficiant réciproquement au terrain cadastré section N numéro 182 et au terrain voisin anciennement cadastré section N numéro 181 ;
- III- que la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE (constituée des mêmes associés que ceux détenant le capital social de la SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2) s'est portée acquéreur auprès de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, des Terrains 1 et 2 et plus précisément en ce qui concerne le Terrain 2 jouxtant la Copropriété N182, des parcelles cadastrées section N numéro 247 et 249 issues de la division de la parcelle cadastrée section N numéro 181 aux termes d'un acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le **27 juillet 2023**, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 août 2023, volume 2023P numéro 14670 ; lesquelles parcelles déclassées par anticipation du domaine public communal suivant (i) délibération n°7/0172 du Conseil Municipal en date du 11 février 2021 et (ii) délibération complémentaire n°8/0214 en date du 17 juin 2021, et dont la désaffectation des emprises a été constatée par la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE aux termes de termes de la délibération n°8/0214 en date du 17 juin 2021 précitée ;
- IV- qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à Paris, le **28 juillet 2023**, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 10 août 2023, volume 2023P, numéro 14269, lesdites servitudes ont été annulées.

L'aménagement du prolongement de la Rue Camille du Gast étant, corrélativement à l'annulation desdites servitudes susvisées, indispensable à la réalisation du programme de construction ILOT VERT, pour sa desserte, la commune de VILLENEUVE LA GARENNE (alors venderesse) avait pris les engagements suivants, aux termes de l'acte susvisé contenant vente des lots 1, 2, 7, 10 à 15, 24, 27, 31 à 36, 42 à, 45, 47 et 48 envers le CEDANT (alors acquéreur) à titre de condition essentielle et déterminante ci-après littéralement rapportée :

« Condition essentielle et déterminante au consentement de l'Acquereur aux présentes : engagement du Vendeur relatif au prolongement de la Rue Camille du Gast

Les Parties rappellent qu'aux termes de la Promesse, le Vendeur s'était engagé dans les conditions ci-après littéralement relatées :

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^{er} 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 6.2, telles que lesdites emprises prévisionnelles sont figurées au plan en date du 19 juillet 2019 établi par le Cabinet ATGT, géomètre -expert, sis à CLAMART (92140) ci-annexé pour une superficie d'environ 249 m².

Annexe 6. PLAN DES EMPRISES A RETROCEDER PAR LE BENEFICIAIRE

Etant ici précisé que les plans seront vérifiés postérieurement aux présentes concernant la largeur de l'emprise, sans que les éventuelles modifications / rectifications qui en résulteraient, n'aient un impact sur l'assiette du permis de construire du Programme de Construction N182 ainsi que du Programme de Construction du Terrain 2 (parcelle N181).

L'acte authentique de rétrocession devra intervenir après annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et au plus tard QUATRE (4) mois avant la livraison du premier logement du Programme de Construction N182. 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 titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bénéficiaire n'aurait pas contracté, à soumettre à l'approbation du Conseil Municipal, dans un délai lui permettant d'obtenir une délibération ayant acquis un caractère définitif au plus tard dans le 30 juin 2023 :

- l'autorisation du maire à régulariser l'acte authentique d'acquisition à titre gracieux des terrains nécessaires au prolongement de la Rue Camille du Gast,*
- 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 et qui devra rester en l'état au plus tard jusqu'à un mois avant la livraison du premier logement du Programme de Construction N182. Il est ici précisé :

- que pour opérer cet accès provisoire, le Promettant devra être titulaire d'une autorisation du propriétaire avant le commencement des travaux,*
- que les travaux de réalisation de cet accès provisoire devront être réalisés dans les TROIS (3) mois de l'autorisation,*

2 revêtement de l'accès avec couche définitive deux (2) mois avant la livraison du premier logement du Programme de Construction N182,

A cet effet, le Bénéficiaire (ou son substitué) s'oblige à prévenir la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE SIX(6) 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.

L'acte de rétrocession prévoira expressément que, nonobstant le transfert de propriété opéré, le Bénéficiaire (ou son substitué) ainsi que tous les préposés et/ou entreprises mandat(é)s pour édifier le Programme de Construction N182, puissent avoir accès (i) grâce (i) à l'accès provisoire et (ii) à l'accès définitif aux emprises rétrocédées afin de poursuivre son chantier dans des conditions normales et lui permettant d'accéder au Terrain d'assiette du Programme de Construction N182 sans obstacle. A cette fin, les équipes opérationnelles de chacune des Parties se rapprocheront afin de se coordonner et de mettre en place l'organisation adéquate pour la bonne poursuite de leur chantiers respectifs savoir, prolongement de la rue pour le Promettant et édification Programme de Construction N182 pour le Bénéficiaire (ou son substitué).

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.

Il est en outre précisé qu'aux termes de la vente de l'assiette du Terrain N247 par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE au profit de la SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE (RCS NANTERRE 910 656 594, constituée des mêmes associés que ceux détenant le capital social de la SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2) reçu par Maître Mallory BARON, le 27 juillet 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 août 2023, volume 2023P numéro 14670 il a été déclaré ce qui suit littéralement rapporté :

« 13.9.1. Création de la rue Camille du Gast

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 requis pour assurer la desserte piétonne et par tout véhicule terrestre (notamment tout véhicule de secours et tout véhicule de chantier) de l'ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE, cadastré section N numéro 182 et voisin au Terrain 2 ; lesquels travaux étant indispensables pour libérer le Terrain 2 de la servitude de passage (i) le grevant et permettant à ce jour d'assurer la desserte dudit ensemble immobilier voisin et (ii) interdisant, de fait, la réalisation du Programme de Construction projeté sur le Terrain 2 et, par suite, la Vente des Terrains 1 et 2,

Lesquels travaux devant être réalisés selon le nouveau calendrier ci-après, savoir :

démarrage des travaux d'aménagement de la rue Camille du Gast intervenu le 6 mars 2023 ;

achèvement de la partie de rue Camille du Gast entourée d'un liseré rouge au plan demeuré ci-annexé dans un état provisoire (l'enrobage et l'installation du mobilier urbain restant à réaliser) permettant la desserte piétonne et par tout véhicule terrestre, dont tout véhicule de secours et tout véhicule de chantier, de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle actuellement cadastrée section N numéro 182 d'ici au plus tard le 31 mars 2023 ;

Annexe n°9 : Plan figurant la partie de la rue Camille du Gast à aménager par le Promettant

L'achèvement des travaux d'aménagement de la partie de rue Camille du Gast susvisée, dans un état certes provisoire mais permettant la libre desserte piétonne et par tout véhicule terrestre, dont tout véhicule de secours et tout véhicule de chantier, de l'ensemble immobilier cadastré section N numéro 182, constitue une condition indispensable et préalable à la régularisation de l'Acte de Vente.

(...)

L'Acquéreur déclare et reconnaît quant à lui :

§ avoir constaté l'achèvement, dans un état provisoire, de la partie de la rue Camille du Gast entourée d'un liseré rouge au plan susvisé (l'enrobage et l'installation du mobilier urbain restant à réaliser) de sorte à permettre la desserte piétonne et par tout véhicule terrestre, dont tout véhicule de secours et tout véhicule de chantier, de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle actuellement cadastrée section N numéro 182 ;

Demeurera ci-annexée une copie du plan susvisé.

Annexe n°14 - Plan figurant la partie de la rue Camille du Gast aménagée, dans un état provisoire, par le Vendeur

Etant expressément convenu que l'achèvement définitif de la totalité des travaux d'aménagement de la rue Camille du Gast, permettant de relier le boulevard Gallieni à l'avenue Marc Sangnier, devra intervenir au plus tard trois (3) mois avant le premier des deux événements ci-après, savoir :

date de mise à l'habitation du Programme de Construction édifié sur le Terrain 2 ;

date de mise à l'habitation du programme de construction dont la réalisation est projetée sur le terrain cadastré section N numéro 182 ;

Ainsi que s'y oblige expressément le Vendeur. »

Le Vendeur déclare :

- que l'accès provisoire a été réalisé ainsi constaté par l'Acquéreur ;*
- que le principe de la réalisation du prolongement de la Rue Camille du Gast afin de relier l'avenue Marc Sangnier et le Boulevard Gallieni et son ouverture au public font partie des objectifs de la Ville ainsi qu'il résulte notamment :

 - de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n°11/0416 en date du 6 octobre 2022 (figurant sous l'annexe 1) qui fait état du prolongement de la rue en ce qu'elle précise littéralement rapporté : « que le groupement SOGEPROM-VINCI ou tout personne morale qu'elle pourra se substituer, s'oblige également à rétrocéder à titre gracieux l'emprise nécessaire au prolongement de la rue Camille du Gast, après division de la parcelle cadastrée section N numéro 182 »*
 - de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n°11/940 en date du 12 juillet 2018 qui expose ce qui suit littéralement rapporté : « (...) une voie nouvelle va être réalisée afin de desservir les logements créés par l'opération, mais aussi offrir une perméabilité au quartier. Cette voie en coude, sera bordée par la nouvelle opération immobilière et le lycée Charles Petiet. Elle permettra de relier le boulevard Gallieni à l'avenue Marc Sangnier. (...) il est proposé au conseil municipal de bien vouloir dénommer cette nouvelle voie « Camille du Gast »»**

- du document relatif aux « « Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » annexé au PLU de la Ville modifié le 21 septembre 2023, qui fait état de la volonté de « poursuivre le développement du secteur Bongarde » notamment « par la création d'une nouvelle voie en zone de rencontre reliant le boulevard Gallieni et l'avenue Marc Sangnier en bordure du lycée Petiet. », laquelle « voie en zone de rencontre », correspondant à la rue Camille du Gast telle que matérialisée par une flèche bleu sur le plan annexé audit document OAP,
- de la pièce PC1.4 dénommée « extrait du plan géomètre Division » du permis de construire modificatif visé à l'Article ++ des présentes, sur laquelle figure l'ensemble des emprises « pour cession au domaine publique » qui permettront de réaliser le prolongement.

Les quatre pièces susvisées demeurent annexés aux présentes.

(Annexe n°8. Documentation relative principe à l'objectif de prolongement de la Rue Camille du Gast)

Afin de garantir à l'Acquéreur, la desserte des projets N182 et N247, le Vendeur déclare et garantit :

- *qu'il s'est engagé à soumettre à l'approbation du conseil municipal, dans les délais précisés ci-dessous, l'acquisition à titre gracieux, de la fraction parcellaire à prélever sur la parcelle cadastrée actuellement section N numéro 182, correspondant à l'emprise de prolongement de la Rue Camille du Gast ;*
- *que le principe des travaux résulte d'ores et déjà de la documentation susvisée (annexe 8), et qu'il n'y a pas lieu de faire valider en conseil municipal (i) ni la réalisation des travaux du prolongement de la rue permettant un accès définitif et son ouverture au public et (ii) ni leur budget .*

Un courrier relatant cette déclaration et engagement, émanant de Monsieur le Maire en date du 18 décembre 2023 demeure annexé aux présentes.

(Annexe n°9. Courrier d'engagement du maire relatif au prolongement de la rue Camille du Gast)

*En conséquence, le Vendeur, réitère aux termes des présentes son obligation ferme, érigée à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle l'Acquéreur n'aurait pas contracté, cette obligation participant du désenclavement du Programme de Construction N182, cause de son consentement aux présentes, de soumettre à l'approbation du Conseil Municipal devant avoir lieu en tout état de cause dans un délai lui permettant d'obtenir la(les) délibération(s) ayant acquis un caractère définitif au plus tard le **30 juin 2024**, l'autorisation du maire à régulariser l'acte authentique d'acquisition du/des terrains nécessaires au prolongement de la Rue Camille du Gast à titre gracieux afin que l'acte authentique de ladite acquisition soit régularisé au plus tard le **31 décembre 2024**. Etant ici précisé qu'une convention de mise à disposition de l'emprise devra être conclue concomitamment entre les Parties afin que l'Acquéreur puisse accéder au terrain d'assiette du projet N182.*

*Le Vendeur, es-qualité déclare et garantit que la réalisation des travaux d'aménagement définitif de ladite voirie pour son ouverture au public seront réalisés au plus tard deux mois avant la livraison du premier logement du programme N182, soit une date prévisionnelle estimée au **30 octobre 2025**.*

Etant ici précisé que dans l'hypothèse où le calendrier prévisionnel des travaux des programmes N247 et/ou N182 évoluerait, l'Acquéreur en informerait le Vendeur afin que les Parties se rapprochent pour échanger ensemble pour convenir d'un

rétroplanning de la réalisation du prolongement de la rue Camille du Gast, de sorte que la rue soit définitivement terminée au plus tard deux mois avant la livraison du premier logement du programme N182. »

Demeurent annexés aux présentes les pièces visées dans le texte ci-dessus relaté, savoir :

- la documentation relative au principe/objectif du prolongement de la Rue Camille du Gast
- Le courrier susvisé émanant de Monsieur le Maire en date du 18 décembre 2023

Les PARTIES déclarent que c'est dans ce contexte qu'interviennent les présentes.

Le CESSIONNAIRE déclare que la présente acquisition à titre gratuit de l'emprise nécessaire au prolongement de la rue Camilla du Gast, a été autorisée aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE n° [. . .] en date du [. . .] ayant acquis un caractère définitif ainsi qu'il résulte [. . .]

CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

A titre de condition essentielle et déterminante pour le CEDANT, le CESSIONNAIRE réitère son engagement ci-dessous :

Le CESSIONNAIRE déclare et garantit que seront réalisés au plus tard deux mois avant la livraison du premier logement du programme de construction ILOT VERT, soit une date prévisionnelle estimée au **30 octobre 2025** :

- 1/ la réalisation des travaux d'aménagement définitif de ladite voirie ;
- 2/ l'ensemble des modalités permettant (i) l'intégration de l'emprise dans le domaine public viaïre (ii) et l'affectation au public. A cet effet, le CESSIONNAIRE s'oblige notamment :

- à procéder aux démarches définitives qui s'avèreraient nécessaires, le cas échéant, dans le cadre de l'article L141-3 du Code de la voirie,
- et à procéder à un aménagement spécial permettant l'affectation de l'emprise objet des présentes à l'usage direct du public, conformément aux dispositions de l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Etant ici précisé que dans l'hypothèse où le calendrier prévisionnel des travaux des programmes VILLAGE BONGARDE et/ou ILOT VERT évoluerait, le CEDANT en informerait le CESSIONNAIRE afin que les PARTIES se rapprochent pour échanger ensemble pour convenir d'un rétroplanning de la réalisation du prolongement de la rue Camille du Gast, de sorte que la rue soit définitivement terminée et ouverte au public au plus tard deux mois avant la livraison du premier logement du programme ILOT VERT.

Le tout, tel qu'il résulte de la délibération en date du [. . .] ci-dessus visée dont les termes sont ci-après littéralement rapportés : [. . .]

Convention de mise à disposition du TERRAIN pour permettre à la SCCV VILLENEUVE BONGARDE T2 de poursuivre la réalisation du programme de construction ILOT VERT sur les parcelles cadastrées section N numéros 249 et 253.

[. . .]

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **CEDANT** garantit le Cessionnaire contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **CEDANT** 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 le **CESSIONNAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **CESSIONNAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **CEDANT** s'oblige, 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 du **CESSIONNAIRE**.

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

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

SERVITUDES

Le **CESSIONNAIRE** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **CEDANT**, 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 résultant des actes ci-après :

1/ Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 27 juillet 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 août 2023, volume 2023P numéro 14670, contenant vente de la parcelle cadastrée N numéro 249 par la Ville de Villeneuve-la-Garenne à la société dénommée SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, société civile de construction vente dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Immeuble Ampère E+, 34-40, rue Henri Regnault, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro 910 656 594, il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

« qu'aux termes de l'acte précité reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS, le 10 novembre 1961, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de la Seine le 8 décembre 1961, volume 5181 numéro 13, il avait été imposé à Monsieur PATRY, en sa qualité d'acquéreur du terrain cadastré section N numéro 22, diverses conditions particulières se rapportant à l'obligation qui lui était faite de transférer, sur le terrain par lui acquis, l'industrie jusqu'alors exploitée par la société dénommée « ENTREPRISE DE CONSTRUCTION INDUSTRIELLE ET DE BATIMENT » sur le terrain dont Monsieur PATRY était locataire, exproprié au profit de l'Etat ; lesquelles conditions particulières constitutives de simples obligations personnelles à Monsieur PATRY, ainsi déclaré et garanti par le Vendeur, la charge et le respect de ces conditions particulières ne lui ayant jamais été imposés, ni même réclamés. »

2/ Aux termes du même acte de vente par la Ville de Villeneuve-la-Garenne à la SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, il a en outre été rappelé par la Ville ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Au surplus, le Vendeur rappelle :

- qu'aux termes d'un acte de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine en date du 20 mars 1998, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 12 mars 1999, volume 1999 P, numéro 1982, il a été constitué des servitudes de champs captant au profit de la LYONNAISE DES EAUX, grevant notamment les parcelles cadastrées section N numéros 136 et 181, »

Le Cédant déclare que la même servitude de champs captant grève également la parcelle cadastrée section N numéro 254 (provenant de la division de la parcelle cadastrée section N numéro 182).

Une copie de l'extrait de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine en date du 20 mars 1998 est demeuré annexé au Dépôt de Pièces.

3/ Aux termes de l'acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 28 juillet 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 10 août 2023, volume 2023P numéro 14269, il a été :

- (i) annulé les servitudes qui grevaient réciproquement les terrains cadastrés section N numéro 181 (dont provient la parcelle cadastrée section N numéro 249) et numéro 182 et qui avaient été constituées suivant acte reçu par Maître Georges DARPHIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, les 15 et 25 septembre 1989, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE 3 le 22 novembre 1989 volume 1989P numéro 6990, savoir :
 - servitudes réciproques d'utilisation de parkings ;
 - servitudes réciproques de réseaux et de branchements de réseaux ;
 - servitudes réciproques d'utilisation de passage piétons et véhicules ;
- (ii) constitué les servitudes de cours commune et de vues n°1 et n°2 ci-après dont la définition est ci-après littéralement rapportée, lesquelles avaient alors pour fonds dominant la parcelle cadastrée section N numéro 247 et pour fonds servant la parcelle cadastrée section N numéro 182 :

« 5. CONSTITUTION DES SERVITUDES DE COUR COMMUNE ET DE VUES NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETEE SUR LE TERRAIN CADASTRE SECTION N NUMERO 247

5.1 Désignation des immeubles constituant les fonds dominant et servant des servitudes créées aux présentes

5.1.1. Désignation du Fonds Dominant

Le terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 11, avenue Marc Sangnier,

figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	247	11, avenue Marc Sangnier	2.951 m ²

Ci-après le Fonds Dominant.

Rappel étant ici fait que ledit terrain provient de la division de l'immeuble originellement cadastré section N numéro 181, ainsi qu'il est dit à l'article 3.1.2 qui précède.

5.1.2. Désignation du Fonds Servant

Le terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), 11, avenue Marc Sangnier, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
N	182	11, avenue Marc Sangnier	3.339 m ²

Ci-après le Fonds Servant.

Rappel étant ici fait que ledit terrain constitue l'assiette de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître SENLIS, notaire à LILLE, le 30 octobre 1989, publié au 3ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 06 novembre 1989 volume 89P numéro 6618, contenant état descriptif de division et règlement de copropriété et modifié suivant acte reçu par Maître PAOLI, notaire à PARIS, le 03 février 2014, publié au 3ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 17 février 2014 volume 2014P numéro 936.

5.2. CONSTITUTION DES SERVITUDES

Afin de permettre la réalisation du Programme de Construction dont la réalisation est poursuivie par la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE sur le Fonds Dominant ci-dessus désigné, conformément aux permis de construire et permis de construire modificatif ci-dessus relatés sous l'article 3.2.2 en ayant autorisé l'édification, les Requérants conviennent de constituer les servitudes non altius tollendi dites de « cour commune » et de vues ci-après définies sous les articles 5.2.1 et 5.2.2.

5.2.1. Servitude de cour commune et de vues dites « Servitude n°1 »

Sur le terrain cadastré section N numéro 247, constitutif du Fonds Dominant, il est projeté la réalisation d'un premier bâtiment établi en limite de ladite parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée et de sept (7) étages.

En outre, le projet architectural susvisé prévoit la création, à partir du premier étage, d'ouvertures en vis-à-vis du terrain cadastré section N numéro 182, constitutif du Fonds Servant.

Par suite, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le Syndicat des Copropriétaires greève le terrain cadastré section N numéro 182 au profit du terrain cadastré section N numéro 247, appartenant à la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, qui accepte :

- (i) d'une première servitude dite de « cour commune » se traduisant par une servitude non altius tollendi,
- (ii) et de servitudes de vues.

L'emprise dépendant du Fonds Servant grevée desdites servitudes est identifiée sous teinte rose, pour une surface de 150,60 m² délimitée par les points référencés « 2 » à « 5 » au « PLAN DE SERVITUDES N°1 » annexé aux présentes établi par le Cabinet ADAM, géomètre expert à PARIS (11ème arrondissement), 28, rue Basfroi, en date du 12 avril 2023 – Indice a ; lesquelles servitudes s'exerçant au-dessus du niveau du sol naturel sis à la cote 29.00 mètres environ N.G.F. (Niveau Général de France).

Annexe n°11. PLAN DE SERVITUDES

Cette servitude de cour commune a pour conséquence d'interdire sur l'ensemble de son assiette toute construction en élévation, au-dessus de la cote susvisée.

Cette prohibition constituera la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs du Fonds Servant. En conséquence, ces derniers conserveront la faculté d'utiliser l'emprise grevée de la servitude ci-dessus pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment la faculté d'y implanter, savoir :

- *des aménagements paysagers de surfaces tel que les terres végétales, les plantations d'arbres ou arbustes, y compris des terrasses au niveau du sol,*
- *des constructions de structures légères ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme,*
- *des émergences techniques, gaines, acrotères, muret et verrières,*
- *des saillies de balcons dépendant des constructions du Fonds Servant, expressément autorisées à partir du premier étage.*

La servitude de vues ci-dessus constituée autorise quant à elle, à partir du premier étage, l'ouverture de vues principales et secondaires s'exerçant sur le Fonds Dominant, correspondant aux baies et fenêtres qui seront réalisées, dans le cadre de l'édification du Programme de Construction par la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE et dans le mur du Fonds Dominant donnant sur le Fonds Servant. A cet effet et de sorte à conserver les vues droites du Fonds Dominant, le ou les propriétaires du Fonds Servant ne devront pas établir de plantations ou des équipements dans l'emprise définies par les distances légales prescrites par les dispositions de l'article 678 du Code civil, à savoir sur une profondeur laissée libre de 1,90 mètres à compter du mur pignon de la construction du Fonds Dominant où seront pratiquées les vues susvisées.

Demeurera à cet égard ci-annexé le plan de façade du mur considéré figurant les ouvertures et baies dont la réalisation est à ce jour prévue, sans préjudice de toute éventuelle modification de celles-ci à raison de tout éventuel permis de construire modificatif que viendrait à obtenir la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE.

Annexe n°12. PLAN DE FAÇADES

Observation étant ici faite que le Fonds Servant des servitudes constituées aux termes du présent article 5.2.1 devra être étendu à la parcelle cadastrée section N numéro 249 à l'occasion du rattachement de celle-ci au terrain contigu cadastré section N numéro 182 et après que ce dernier soit devenu l'entière propriété de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE.

5.2.2. Servitudes de cour commune et de vues dites « Servitude n°2 »

Sur le terrain cadastrée section N numéro 247, constitutif du Fonds Dominant, il est projeté la réalisation d'un second bâtiment établi en limite de ladite parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée et de trois (3) étages partiels.

En outre, le projet architectural susvisé prévoit la création à partir du premier étage, d'ouvertures en vis-à-vis du terrain cadastré section N numéro 182, constitutif du Fonds Servant.

Par suite, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le Syndicat des Copropriétaires greève le terrain cadastré section N numéro 182 au profit du terrain cadastré section N numéro 247, appartenant à la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE, qui accepte :

- (i) *d'une seconde servitude dite de « cour commune » se traduisant par une servitude non altius tollendi,*
- (ii) *et de servitudes de vues.*

L'emprise dépendant du Fonds Servant grevée desdites servitudes est identifiée sous teinte

verte au « PLAN DE SERVITUDES N°2 », constituant l'Annexe n°12 précitée, pour une surface de 101,70 m² délimitée par les points référencés « 8 » à « 11 » ; lesquelles servitudes s'exerçant au-dessus du niveau du sol naturel sis à la cote 29.00 mètres environ N.G.F. (Niveau Général de France).

Cette servitude de cour commune a pour conséquence d'interdire sur l'ensemble de son assiette toute construction en élévation, au-dessus de la cote susvisée.

Cette prohibition constituera la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs du Fonds Servant. En conséquence, ces derniers conserveront la faculté d'utiliser l'emprise grevée de la servitude ci-dessus pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment la faculté d'y implanter, savoir :

- des aménagements paysagers de surfaces tel que les terres végétales, les plantations d'arbres ou arbustes, y compris des terrasses au niveau du sol,
- des constructions de structures légères ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme,
- des émergences techniques, gaines, acrotères, muret et verrières,
- des saillies de balcons dépendant des constructions du Fonds Servant, expressément autorisées à partir du premier étage.

La servitude de vues ci-dessus constituée autorise quant à elle, à partir du premier étage, l'ouverture de vues principales et secondaires s'exerçant sur le Fonds Dominant, correspondant aux baies et fenêtres qui seront réalisées, dans le cadre de l'édification du Programme de Construction par la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE et dans le mur du Fonds Dominant donnant sur le Fonds Servant. A cet effet et de sorte à conserver les vues droites du Fonds Dominant, le ou les propriétaires du Fonds Servant ne devront pas établir de plantations ou des équipements dans l'emprise définies par les distances légales prescrites par les dispositions de l'article 678 du Code civil, à savoir sur une profondeur laissée libre de 1,90 mètres à compter du mur pignon de la construction du Fonds Dominant où seront pratiquées les vues susvisées.

Le plan des façades constituant l'Annexe n°13 précitée figure les ouvertures et baies dont la réalisation est à ce jour prévue, sans préjudice de toute éventuelle modification de celles-ci à raison de tout éventuel permis de construire modificatif que viendrait à obtenir la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE.

Observation étant ici faite que le Fonds Servant des servitudes constituées aux termes du présent article 5.2.1 devra être étendu à la parcelle cadastrée section N numéro 249 à l'occasion du rattachement de celle-ci au terrain contigu cadastré section N numéro 182 et après que ce dernier soit devenu l'entière propriété de la société SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE.

4/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à Paris, le 22 décembre 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 12 janvier 2024, volume 2024P, numéro 588, le fonds servant des servitudes de cours communes et de vues n°1 et n°2 précédemment citées au 4/ a été modifié par suite :

- de la division de la parcelle cadastrée N numéro 182, de sorte que le fonds servant a dû être cantonné à la seule parcelle fille assiette de l'emprise, savoir la parcelle cadastrée section N numéro 253 ;
- de la vente par la SCCV VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE au profit du **CEDANT** de la parcelle cadastrée section N numéro 249, à laquelle le fonds servant été étendu.

Au résultat dudit acte, les servitudes de cours communes et de vues n°1 et n°2 ont désormais pour fonds dominant la parcelle cadastrée section N numéro 247 et pour fonds servant les parcelles cadastrées section N numéros 249 et 253. **De sorte que la parcelle objet des présentes (N254) n'est plus concernée par lesdites servitudes.**

ETAT DU BIEN

LE **CESSIONNAIRE** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- * soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- * soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- * soit pour erreur dans la désignation ou la consistance du Bien.

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

Toutefois, le **CEDANT** 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.

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

Le Cédant déclare :

- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien ;
- qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination ;
- que le Bien n'est à ce jour l'objet ou la cause d'aucun litige en demande ou en défense.

CONTENANCE

Le **CEDANT** ne confère aucune garantie de contenance du **TERRAIN**, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du **CESSIONNAIRE**.

IMPÔTS ET TAXES

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

Le **CESSIONNAIRE** est redevable à compter de ce jour 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, sont réparties entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Le **CESSIONNAIRE** règlera à première demande au **CEDANT**, 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.

Contrats

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation à ses frais et risques de tous contrats afférents au Bien, notamment ceux relatifs à leur maintenance, et à leur entretien. En conséquence, dans l'hypothèse où le **CEDANT** recevrait des factures relatives à ces contrats pour la période postérieure à ce jour, il les transmettra à le Cessionnaire qui s'oblige dès à présent à les régler. Le Cessionnaire s'engageant à rembourser au **CEDANT**, à première demande de ce dernier, les sommes qui auraient pu être payées par le Cédant pour la période postérieure à ce jour.

ASSURANCE

Le **CESSIONNAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **CEDANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances en sa qualité de propriétaire.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

Contrats de travail

Le **CEDANT** déclare n'avoir conclu aucun contrat de travail attaché du Bien de nature à obliger le Cessionnaire à sa poursuite.

Contrats d'antennes

Le **CEDANT** déclare n'avoir consenti aucun contrat d'antenne pouvant grever à ce titre le Bien.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme grevant ou susceptibles de grever les Biens, notamment celles résultant des règles d'urbanisme applicables au **TERRAIN**.

Demeurent ci-annexés :

- un certificat d'urbanisme d'information délivré le 21 février 2023 sous le numéro CU 09207823 E0002, portant sur la parcelle alors cadastrée section N numéro 182,
- une note de renseignements d'urbanisme en date du 20 décembre 2023 portant sur les parcelles cadastrées section N numéros 182 et 249,
- certificats délivrés par l'Inspection Générale des Carrières en date du 12 mars 2020 pour la parcelle N 182 (dont est issue la parcelle N 254),

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble provient d'une division de propriété.

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Il est précisé par les parties que la division effectuée en vue des présentes n'a pas pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, en conséquence elle ne constitue pas un lotissement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption est la METROPOLE DU GRAND PARIS.

Néanmoins, la présente Cession, bien qu'elle ne s'opère pas en exécution d'une obligation légale, s'opère sans contrepartie financière, en conséquence du contexte rappelé à l'Article [• •] c'est-à-dire pour intégrer au domaine public des éléments de dessertes à l'utilité des administrés, à l'effet de prolonger la Rue Camille Du Gast, et de désenclaver notamment la parcelle cadastrée section N numéro 253.

[• •]

DIAGNOSTICS

Mérules

Le **BIEN** est non bâti et ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aэrodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes, 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 :

- aэrer 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/m3).

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

Cuve enterrée

Le CEDANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le CEDANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le BIEN dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le CEDANT.

Etat des risques

Un état des risques en date du [• •] est annexé.

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 CEDANT 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 mentionne, 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2004.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ETAT ENVIRONNEMENTAL DU TERRAIN

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 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 à compter de 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 par rapport 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. »

Déclaration du Vendeur

A cet égard, le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), tel qu'il résulte de l'état des risques ci-après visé, mais qu'il existe un site répertorié en SIS à proximité (site de Général Motors, 126 bis rue de la Bongarde à Villeneuve-la-Garenne).

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 du Code de l'environnement 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. »

Réglementation relative aux déchets

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

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

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

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

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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

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

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

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

Déclarations relatives à l'état environnemental du Bien (issu de la parcelle cadastrée section N numéro 182)

① Sur les informations rendues publiques concernant le risque de pollution des sols et l'exploitation d'installations classées sur le TERRAIN

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 Vendeur déclare qu'il a consulté les bases de données suivantes, savoir :

- 1) consultation des informations de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex - BASOL - Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), desquelles il résulte que l'Ensemble Immobilier n'est pas répertorié dans cette base de données mais qu'il existe des sites répertoriés sur la Commune de Villeneuve-la-Garenne et sur la Commune de Gennevilliers situés à proximité dudit Ensemble Immobilier ;
- 2) consultation de la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services), de laquelle il résulte que l'Ensemble Immobilier n'est pas répertorié dans cette base de données mais qu'il existe des sites répertoriés à proximité de l'Ensemble Immobilier et notamment sur les propriétés voisines de celui-ci ;
- 3) consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, de laquelle il résulte que l'Ensemble Immobilier est situé à proximité de l'établissement répertorié sur cette base dénommé SOFDI situé au 59-61 rue de la Bongarde à GENNEVILLIERS (Hauts-de-Seine) ;
- 4) consultation du site Géorisques révélant les risques à l'adresse de l'Ensemble Immobilier.

Les copies de l'ensemble des comptes-rendus d'interrogation de ces bases de données environnementales sont annexées au Dépôt de Pièces.

La copie du rapport de risque établi via le site Géorisques est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°11. **Rapport de risque Géorisques**)

② Déclaration du Vendeur

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-15-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Le Vendeur déclare avoir interrogé la Préfecture des Hauts-de-Seine ; 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

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

(...) »

Il résulte de la consultation des documents archivés se rapportant au dossier dont il est fait état au courrier susvisé de la Préfecture 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 des courriers en date du 7 septembre 1981 et 9 mars 2022 est annexée au Dépôt de Pièces.

Le Vendeur déclare en outre, conformément aux dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, savoir :

- qu'il n'a personnellement pas utilisé le TERRAIN pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, au sens de la réglementation sur les installations classées,
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par les anciens propriétaires ou occupants desdits biens de telles activités, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus et ce qui résulte des études et analyse environnementales ci-après énoncées,
- qu'à sa connaissance, il n'a pas été exercé d'activité sur le TERRAIN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances radioactives ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été ainsi informé, suite aux éléments donnés ci-dessus par le CEDANT, des anciennes activités exercées sur le TERRAIN et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter, dans les conditions prévues par le Code de l'environnement. ; il déclare renoncer en conséquence expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement, l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander soit la résolution des présentes, soit la remise en état des biens vendus aux frais du CEDANT (étant ici rappelé en tant que de besoin que les présentes sont conclues sans contrepartie financière).

o INVESTIGATIONS RÉALISÉES SUR LE TERRAIN

Rapports et études réalisés

Le CEDANT déclare avoir fait réaliser les études et notes ci-après :

- ① Un plan de gestion référencé 115263 SI MAS 04a et 05a en date du 29 juillet 2022

(version définitive), établie par la société SOLER IDE (Groupe Vertical SEA) sise à MASSY (91300), 11, rue René Cassin dont les conclusions sont ci-après retranscrites :

« CONCLUSION RECOMMANDATIONS

10.1. Synthèse

10.1.1. Contexte

SOGEPROM REALISATIONS a pour projet l'aménagement du terrain sis : 182 rue Camille du Gast à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92).

Le projet porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier de logements collectifs sur un niveau de sous-sol à usage de parking, avec l'aménagement d'espaces verts en pleine terre.

La réalisation d'un parking est également prévue sur la majeure partie du RDC, ainsi que des bureaux dans la partie Est du bâtiment.

Les investigations réalisées en mai 2022 au droit du site ont mis en évidence une problématique en composés organiques dans les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol.

Dans ce contexte, un Plan de Gestion doit être réalisé afin d'appréhender l'ensemble des risques lié à une pollution des milieux (eau, sol, gaz du sol), et déterminer la meilleure option de réhabilitation du site au regard du projet.

10.1.2. Étude historique et documentaire

Le site possède une superficie d'environ 3 100 m² et correspond à un bâtiment de bureaux avec parking et espaces verts.

Le site correspond à la configuration actuelle depuis les années 1990.

Durant les années 1960 à 1990, le site a été occupé par des bâtiments de type entrepôt avec un parking poids lourds.

Auparavant, le site était à vocation agricole.

Un Diagnostic de l'État des Milieux a été réalisé par SOLER ENVIRONNEMENT en 2021, réf. E SE MAS 2021.04836, au droit du site mitoyen, au 11, avenue Marc Sangnier à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92).

Les documents transmis par le client indiquent que l'office notariale SELARL Florence Fasquel, a effectué une demande à la préfecture de Nanterre, liée à la présence d'ICPE au 11-17 avenue Marc Sangnier à Villeneuve la Garenne.

On note que la parcelle du 17 avenue Marc Sangnier correspond au site actuellement à l'étude (rue Camille Guest).

Le courrier de réponse de la préfecture, daté du 14/06/2021, indique la présence aux archives départementales des Hauts de Seine, d'un dossier à l'adresse du site, au nom d'ECLB.

Un document de la préfecture indique qu'en date du 20/10/1959, la société « entreprise de construction industrielle et de bâtiment », a effectué une déclaration concernant l'exploitation au 11-17 rue du Moulin de Cage à Villeneuve la Garenne :

- D'un atelier où l'on emploie du matériel vibrant, pour la fabrication de matériaux tels le béton (R 269-2°) ;

- D'un dépôt de chaux, ciment et plâtre (R 123) ;

- D'un garage de véhicule automobile (R206-1).

La déclaration indique également l'exploitation :

- D'un réservoir de 6000 l de gasoil dans la cour ;

- D'un réservoir de 6000 l d'essences dans la cour ;

- D'un réservoir de 6000 l de mazout dans le sous-sol.

En date du 19/08/1966, la société Générale de tractions a effectué une déclaration concernant l'exploitation au 11-17 avenue Marc Sangnier à Villeneuve la Garenne, d'une activité de location de véhicules industriels (camions citernes et tracteurs semiremorques)

Un courrier préfectoral daté du 7/09/1981, adressé à la société SOFRET, 11-17 avenue Marc Sangnier à Villeneuve la Garenne, indique l'exploitation au droit du site :

- D'un parc de stationnement pour poids lourds (R 206-A/2°) ;

- D'un dépôt enterré de 18 000l de gasoil (R 255/3°) ;

- D'un atelier d'entretien de véhicule (R 206-B) ;

• D'un distributeur de gasoil.

On note qu'aucune information n'a été trouvée concernant :

- la localisation des sources potentielles de pollution,
- l'état actuel des cuves d'hydrocarbures (neutralisation, démantèlement...),
- la cessation d'activité des ICPE exploités au droit du site.

10.1.3. Investigations

En mai 2022, il a été réalisé 8 sondages de sols jusqu'à 4m de profondeur (C1 à C8), un ouvrage piézométrique à 9m (Pz1) et 3 piézaires à 4m (Pg1 à Pg3).

Les résultats des investigations mettent en évidence :

Dans les sols :

Des remblais grisâtre et noirâtre avec odeurs d'hydrocarbures ont été mises en évidence.

Des mesures sur site ont mis en évidence la présence de COV à des teneurs jusqu'à 999 ppmv.

Les résultats d'analyses mettent en évidence la présence :

- Diffuse de métaux, dans les remblais, à des teneurs supérieures au fond géochimique local des sols franciliens ;
- Diffuse en HCT, à des concentrations comprises entre 28 mg/kg (C2/0,05-1) et 390 mg/kg (C2/3-4), avec ponctuellement une teneur significative sur l'échantillon C4-Pg3/0,35-2 à une concentration de 1 100 mg/kg
- Diffuse de faibles teneurs en HAP, à des concentrations comprises entre 0,06 mg/kg (C2/0,05-1) et 19,5 mg/kg (C1-Pg1/0,35-2) ;
- D'anomalies en fraction soluble associée aux sulfates lixiviables sur l'ensemble des échantillons analysés ;

D'anomalies en fluorure mobilisable sur 2 échantillons ;

- D'anomalies en antimoine mobilisable sur 2 échantillons ;

- D'une anomalie en nickel mobilisable sur 1 échantillon ;

Dans les eaux souterraines :

Le suivi piézométrique réalisé a permis d'identifier un niveau moyen des eaux souterraines à 5 m de profondeur, soit à une cote d'environ 24 NGF.

Les résultats d'analyses au droit de Pz1 effectuées le 12/05/2022 mettent en évidence la présence :

- De métaux (cuivre et l'arsenic) en état de traces ;
- D'hydrocarbures HCT, en teneurs notables (4 mg/l), avec un dépassement de la valeur de référence (1 mg/l) ;
- D'hydrocarbures HAP, en teneurs notables (14 mg/l), avec un dépassement de la valeur de référence (1 mg/l) ;
- De Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) avec une teneur en somme à 6,1 µg/l.

Dans les gaz du sol :

Les résultats d'analyses mettent en évidence la présence :

- D'hydrocarbures TPH aliphatiques de manière diffuse à des teneurs significatives comprises entre 5689 µg/m³ sur Pg2 et 23 508 µg/m³ sur Pg3) ;
- De Composés aromatiques Volatils (CAV) de manière diffuse avec une teneur maximale modérée sur Pg2 (229,4 µg/m³) ;
- De Composés Chlorés (COHV) avec une teneur maximale significative à 2 828,2 µg/m³ sur Pg2.

10.1.4. Mesures de gestion des sols pollués

Au regard de l'ensemble des investigations, il a été ainsi identifié les zones de pollution suivantes :

Dans les sols :

Zone C4 : pollution concentrée en hydrocarbures C10-C40 (HCT) entre 0,35m et 2m de profondeur. Cette zone est située au droit de l'actuel bâtiment de bureau et représente un volume d'environ 500 m³. Ces matériaux seront purgés dans le cadre des terrassements généraux pour la réalisation du projet.

Dans les gaz du sol :

- Zone Pg2 : pollution notable en composés chlorés (COHV) ;
- Zones Pg1 à Pg3 : pollution diffuse en hydrocarbures TPH aliphatiques. La notion de pollution concentrée n'est pas retenue pour les hydrocarbures aliphatiques dans les gaz du sol, mais une pollution importante diffuse.

Dans la nappe :

Une pollution en hydrocarbures (HCT et HAP), associée à de faibles teneurs en composés chlorés ont été mises en évidence dans les eaux souterraines au droit de Pz1. La réalisation d'autres ouvrages piézométriques au droit du site permettra de vérifier l'étendue de la pollution et la présence de teneurs plus importantes.

Au total, le volume non conforme aux critères ISDI à gérer pour la réalisation du futur sous-sol R-1 est estimé à environ 4 600 m³.

Le coût lié à la gestion de ces matériaux est estimé à environ 560 K€ HT dont un surcoût d'environ 450 K€ HT.

Au regard des fortes teneurs mises en évidence dans les gaz du sol et notamment diffuse en hydrocarbures aliphatiques, il est proposé afin de sécuriser le projet sur le long terme, de procéder à une gestion globale de la pollution résiduelle en composés volatils toxiques.

En effet, des concentrations plus élevées peuvent être mises en évidence au regard des grandes variations possibles des teneurs en fonction des conditions extérieures (température, pression, humidité, ...) et l'évolution des teneurs dans la nappe.

Un bilan coûts / avantages a été réalisé sur la base de 2 scénarios de gestion afin de traiter les pollutions gazeuses, et permettre d'atteindre des niveaux de risques sanitaires acceptables :

Scénario n°1 : Excavation et évacuation des terres en filières pour le projet puis purge supplémentaire des matériaux :

- au droit du futur sous-sol sur 0,5m minimum pour la création d'un vide technique ventilé ;

- au droit des futurs espaces verts en pleine terres sur 0,5m minimum afin d'éliminer les remblais de surface de mauvaise qualité (impactés en métaux et présentant des odeurs d'hydrocarbures).

Le surcoût global incluant du scénario n°1, est estimé en première approche, à environ 726K €HT.

Scénario n°2 : Excavation et évacuation des terres en filières, traitement in-situ par Venting et purge supplémentaire des matériaux au droit des futurs espaces verts en pleine terres sur 0,5m minimum afin d'éliminer les remblais de surface de mauvaise qualité (impactés en métaux et présentant des odeurs d'hydrocarbures).

Le surcoût global incluant le scénario n°2, est estimé en première approche, à environ 754K €HT.

Les scénarios envisagés sont valides du point de vue du risque sanitaire. Au regard du contexte environnemental, et du projet avec changement d'usage, les niveaux de risques sanitaires prédictifs sont inférieurs aux seuils recommandés selon la méthodologie nationale (ERI < 10-5 et QD < 1). Les concentrations prédictives à l'intérieur des futurs bâtiments sont inférieures aux Valeurs d'Analyse de la Situation.

Le présent Plan de Gestion présente plusieurs options de gestion des pollutions, et ne constitue pas une phase de conception du projet.

Il est recommandé la réalisation d'un Plan de Conception des Travaux (PCT), sur la base d'un projet défini, qui devra :

- réaliser des investigations complémentaires, pour la caractérisation des zones à traiter et des paramètres de dimensionnement spécifiques (granulométrie, demande de sol en oxydant...) ;
- mettre en oeuvre un essai pilote in situ, avec le suivi de son efficacité sur quelques semaines ;
- fournir les éléments de dimensionnement des travaux pour quantifier leur périmètre et chiffrer leur coût, avec un échéancier ;
- envisager les variantes de traitement et un éventuel traitement de finition ;
- prendre en compte les éléments connexes : modalités d'accès au chantier, espace disponible, utilités disponibles (électricité, eau...), aspects géotechniques, coactivité, gestion des nuisances,...

- étudier les dispositions permettant la dépollution simultanément à l'avancement du chantier.

10.2. Recommandations

10.2.1. Situation administrative du site vis-à-vis du Code de l'Environnement

a) Loi sur l'eau

A noter que conformément à notre proposition technique, il est rappelé que les piézomètres doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de la DRIEAT, d'après le Code de l'Environnement (art. R214-1 relatif à la création d'installations, ouvrages, travaux et activités autrement dénommés IOTA). Il conviendra également de décider de leur sort après intervention : maintien pour surveillance ou comblement.

Dans le cas où il serait décidé d'abandonner les ouvrages, ils devront être comblés dans les règles de l'art selon les prescriptions de l'arrêté du 11/09/2003 et de la norme NF X 10-999 (Avril 2007).

10.2.2. Investigations complémentaires

Une pollution en hydrocarbures (HCT et HAP), associée à de faibles teneurs en composés chlorés ont été mises en évidence dans les eaux souterraines au droit de Pz1. La réalisation d'autres ouvrages piézométriques au droit du site permettra de vérifier l'étendue de la pollution et comprendre l'origine de la pollution gazeuse.

10.2.3. Dispositions particulières

Afin de maîtriser les impacts environnementaux résiduels, les dispositions suivantes sont à respecter :

Dispositions particulières, pendant la phase de construction des bâtiments :

- évacuer en jilères spécifiques les terres impactées dans le cadre de la gestion des déblais ;
- gérer les zones de pollutions concentrées identifiées situées hors de l'emprise du projet ;
- Procéder à un recouvrement des zones d'espaces verts par des terres saines (à minima 30 cm). En cas d'un impact résiduel après travaux, dans les terrains restant en place, un grillage avertisseur sera à mettre en place au droit des jardins privés ;
- Interdire la plantation en pleine terre d'arbres fruitiers et/ou de végétaux comestibles ;
- éviter le passage des réseaux d'eau potable dans des terrains pollués du site. Il s'agira de protéger les canalisations existantes par un fourreau limitant la perméation des composés organiques ou de mettre en place des canalisations d'alimentation en eau neuves, avec remblaiement des tranchées par des terres saines drainantes ;
- de réaliser une Analyse des Risques Résiduels finale, sur la base des contrôles des sols et des gaz du sol après travaux de dépollution.

Dispositions particulières, à maintenir durant la phase d'exploitation du site :

- mettre en oeuvre une ventilation mécanique du sous-sol des bâtiments (avec un taux de renouvellement d'air minimal de 1 vol/h moyenné sur la journée) ;
- maintenir un bon état de recouvrement des sols au droit des zones en extérieur ;
- interdire tout usage « sensible » des eaux souterraines (consommation, arrosage...) ;
- conserver la mémoire de l'état de pollution résiduelle des milieux afin de prévenir en cas de nouveaux travaux (tranchées, curage, plantation...), par la transmission des dossiers d'ouvrages exécutés et de la présente étude dans les actes notariés.

Par ailleurs, au regard du contexte du site, il est recommandé :

- réaliser un Plan de Conception des Travaux (PCT) en cas de réalisation d'un traitement in situ. Cette étude portera en particulier sur la réalisation d'essais de traçabilité, faisabilité, essais pilote, et éventuelles investigations complémentaires.
- réaliser un suivi et des contrôles en cours de travaux de gestion des pollutions, par un bureau d'études spécialisé. Des mesures de surveillance de l'environnement et des dispositions de conservation de la mémoire du site devront potentiellement être mises

en oeuvre après travaux, en cas de présence d'une pollution résiduelle.

10.2.4. Gestion des eaux souterraines pour le projet

Les résultats d'analyses ont mis en évidence des anomalies en hydrocarbures dans la nappe.

Afin d'éliminer tout risque sanitaire, il y aura lieu d'interdire tout captage d'eau au droit du site.

Il y aura lieu de vérifier, en cas de nécessité de rabattement de nappe, que les eaux d'exhaure sont conformes aux critères d'acceptation en réseau d'assainissement.

A noter que la réalisation d'un prélèvement des eaux souterraines et d'un rejet nécessite des autorisations administratives particulières (loir sur l'eau, arrêté de déversement, convention de rejet...).

10.2.5. Risques d'exposition en phase travaux

Les terres vouées à être excavées présentent des teneurs notables en éléments polluants.

Il y aura lieu de maîtriser les risques d'exposition aux polluants en phase travaux par le port des EPI adaptés et des mesures de protections collectives adaptées.

10.2.6. Conception et suivi des travaux

Dans le cadre de la réhabilitation du site, nous recommandons de faire appel à un Maître d'Ouvrage spécialisé pour les sites pollués. Celui-ci aura pour missions :

- D'assister le Maître d'Ouvrage pour une consultation d'entreprises (Rédaction d'un Cahier des Charges spécifique) ;*
- De valider les techniques de traitement / les filières pour les prises en charge des terres polluées ;*
- De contrôler les travaux de dépollution ;*
- De contrôler le tri des terres lors des terrassements ;*
- De valider la fin des travaux en fonction des objectifs fixés*

10.2.7. Mise en mémoire de la pollution résiduelle

Si une pollution résiduelle est maintenue en place au droit du site, il sera nécessaire d'en garder la mémoire. Il s'agira donc de spécifier l'existence d'une pollution résiduelle dans les actes de vente et d'annexer le présent rapport aux pièces officielles (actes notariés en particulier).

Cette étude a été menée sur la base des connaissances actuelles de l'état du site, du projet de réaménagement, et des connaissances scientifiques. Toute modification du projet, ou tout nouvel élément apporté, pourra modifier les conclusions de cette étude. »

Une copie dudit rapport est jointe au Dépôt de Pièces.

② Une note sur la pollution établie par la société SOLER IDE (Groupe Vertical SEA) sise à MASSY (91300), 11, rue René Cassin, le 16 juin 2022 de laquelle il résulte la synthèse suivante :

« Les résultats d'analyses sur les sols montrent la présence de non-conformités aux critères d'acceptation en ISDI, définis par l'arrêté du 12/12/2014 (HCT, FS/SO4, Sb, Ni, F)

Pour la réalisation du futur sous-sol, environ 4000 m³ (7200 tonnes) de terre devront faire l'objet d'une évacuation en filières spécifiques.

Le coût lié à la prise en charge des déblais non conforme ISDI pour la réalisation du futur sous-sol (en hypothèse pessimiste d'évacuation en Plateforme) est estimé à environ 500 k€ HT, dont un surcoût d'environ 400 k€ HT).

Des expositions résiduelles sont susceptibles de subsister en phase finale du projet

(impact en hydrocarbures dans la nappe, impact en hydrocarbures en composés chlorés dans les gaz du sol)

Au droit des futurs bâtiments, la présence d'une pollution résiduelle en profondeur par des composés volatils pourrait donc engendrer un risque sanitaire par inhalation dans la mesure où des composés volatils pourraient être à l'origine d'une contamination de l'air intérieur des espaces clos fréquentés.

L'acceptation des risques au plan de la santé humaine sera à vérifier par la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels (ARR).

Il peut être envisagé dès à présent pour le projet la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques afin de limiter l'accumulation de composés volatils dans le bâtiment. À titre d'exemple, ces dispositions peuvent être les suivantes :

La mise en place d'une ventilation mécanique continue au sein du niveau de sous-sol ;

L'ajout d'un vide de construction aéré / ventilé ;

La mise en place d'un système de dépressurisation des sols (SDS) et/ou d'étanchéité sous dallage. »

Cette note est jointe au Dépôt de Pièces.

Le CEDANT s'engage à respecter, dans le cadre du programme de construction qu'il développe sur les parcelles cadastrées section N numéro 249 et 253, l'ensemble des préconisations résultant des documents susvisés, et notamment à réaliser l'étude complémentaire préconisée.

Il déclare en outre :

- que l'Analyse des Risques Résiduels préconisée dans la note ci-dessus est insérée au chapitre 8 du plan de gestion référencé 115263 SI MAS 04a et 05a en date du 29 juillet 2022 (version définitive), visé ci-dessus et ci-annexé, établie par la société SOLER IDE,
- qu'aux termes d'un courrier non daté établi par la société SOLER IDE (Groupe Vertical SEA) sise à MASSY (91300), 11, rue René Cassin, il a été indiqué :
 - « Dans le cadre des travaux à venir au droit du site pour la réalisation du projet, et selon les informations qui nous ont été communiquées par le Maître d'Ouvrage :
 - Il n'est pas prévu d'investigations complémentaires préalables au démarrage des travaux.
 - Le scénario 1 du plan de gestion (Création d'un vide technique ventilé de 0,50m de profondeur minimum sous le futur sous-sol + purge sur 0,50m de profondeur minimum au droit des futurs espaces verts) a été retenu dans le cadre de la réalisation des travaux par le Maître d'Ouvrage, le Maître d'oeuvre et l'entreprise désignée en charge des travaux
 - Le plan de gestion et l'ensemble de ses annexes constituent une pièce marché pour l'entreprise désignée en charge des travaux
 - SOLER IDE, BET certifié LNE, est missionné dans le cadre :
 - Du suivi des mesures de gestion constituées des purges en phase travaux
 - Pour la caractérisation finale à la réception des travaux, des sols et gaz du sol
 - Pour l'élaboration de l'analyse des risques résiduels finale.

Ce dernier point permet de confirmer la compatibilité du site avec son futur usage via la mise en oeuvre des mesures de gestion définies et leurs contrôles dans le cadre de la réception des travaux. »

Déclarations du CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare être parfaitement informé de la situation environnementale du TERRAIN et le prends dans l'état où il se trouve sans garantie de la part du CEDANT.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage

la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le CEDANT est devenu propriétaire du TERRAIN de la façon suivante :

Il est préalablement rappelé que la parcelle cadastrée section N numéro 254 provient de la division de la parcelle cadastrée section N numéro 182 en deux nouvelles parcelles numérotées 253 et 254, en vertu du document d'arpentage numéro 1076R vérifié et numéroté par les services du cadastre le 15 décembre 2023, publié au service de la publication foncière de NANTERRE 3, le 10 janvier 2024 volume 2024P numéro 360 à l'appui de l'acte d'annulation de la copropriété ci-après énoncé.

Ladite parcelle cadastrée section N numéro 254 appartient au Vendeur, par suite de l'acquisition qu'il a faite de l'ensemble des lots de la copropriété qui avait alors pour assiette la parcelle cadastrée section N numéro 182, en vertu des actes suivants :

Acquisition du lot de copropriété n°16

- Acquisition du lot de copropriété n° 16 de la société dénommée NAYADI - SCI, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE (76520), 833 rue Gustave Flaubert, identifiée au SIREN sous le numéro 483785804 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN,
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 26 juillet 2023 volume 2023P numéro 13055,
Moyennant un prix de CENT DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (102.960,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.
Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, la société NAYADI - SCI susvisée. Le CEDANT (alors acquéreur) déclare que le lot numéro seize (16) a été libéré de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition des lots de copropriété n°17 et 18

- Acquisition des lots de copropriété n°17 et 18, de la société dénommée SCI EDNO, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à SAINT-LEU-LA-FORET (95320), 110 rue de Saint Prix, identifiée au SIREN sous le numéro 827807405 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE,
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 26 juillet 2023 volume 2023P numéro 12974 ;
Moyennant un prix de DEUX CENT CINQ MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (205 920.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Acquisition du lot de copropriété n°19

- Acquisition du lot de copropriété n°19, de Madame Corinne Denise Marie-Madeleine ONILLON, directrice commerciale, épouse de Monsieur Vincent LETELLIER, demeurant à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) 16 avenue du Ponant Villa Tivoli, née à BORDEAUX (33000) le 17 février 1972,
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12746,
Moyennant un prix de QUATRE CENT MILLE SIX CENTS EUROS (400 600.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.
Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, Madame Corinne ONILLON, susvisée. Le **CEDANT** (alors acquéreur) déclare que le lot dix-neuf (19) a été libéré de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition du lot de copropriété n°20

- Acquisition du lot de copropriété n°20, de Monsieur Vincent LETELLIER, chef d'entreprise, demeurant à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) 16 avenue du Ponant, né à ABBEVILLE (80100) le 9 septembre 1978, et Madame Corinne Denise Marie-Madeleine ONILLON, susnommée,
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12747,
Moyennant un prix payé de DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (232 200.00 EUR) comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, les vendeurs se sont désistés de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.
Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti aux vendeurs, Monsieur LETELLIER et Madame ONILLON susvisées. Le **CEDANT** (alors acquéreur) déclare que le lot vingt (20) a été entièrement libéré de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition du lot de copropriété n°21

- Acquisition du lot de copropriété n°21, de Madame Alette Renée Jeanne Elisabeth RIMBAUD, retraitée, épouse de Monsieur Marc Maurice Raymond ONILLON, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 3 rue Maréchal de Lattre de Tassigny, née à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) le 14 décembre 1937.
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 1^{er} août 2023 volume 2023P numéro 13449 ;
Moyennant un prix de DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (232 200.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Acquisition des lots de copropriété n°22 et 23

- Acquisition des lots de copropriété n°22 et 23, de la société dénommée DEPHIL, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 17 avenue Marc Sangnier, identifiée au SIREN sous le numéro 752510164 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 juillet 2023 volume 2023P numéro 12952 ;

Moyennant un prix de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (272 880.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, la société dénommée DEPHIL susvisée. Le **CEDANT** (alors acquéreur) déclare que les lots vingt-deux (22) et vingt-trois (23) ont été entièrement libérés de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition des lots de copropriété n°25, 26, 29 et 30

- Acquisition des lots de copropriété n°25, 26, 29 et 30, de la société dénommée LE DOMAINE CEVENOL, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 17 avenue Marc Sangnier, identifiée au SIREN sous le numéro 425091212 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 1^{er} août 2023 volume 2023P numéro 13438 ;

Moyennant un prix de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CENT TRENTE-QUATRE EUROS (172 134.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, la société dénommée LE DOMAINE CEVENOL susvisée. Le **CEDANT** (alors acquéreur) déclare que les lots vingt-cinq (25), vingt-six (26), vingt-neuf (29) et trente (30) ont été entièrement libérés de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition du lot de copropriété n°28

- Acquisition du lot de copropriété n°28, de la société dénommée MIRAS, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), 9 rue Léonard de Vinci, identifiée au SIREN sous le numéro 817844004 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12742,

Moyennant un prix de CENT DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (102 960,00

EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit. Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, la société dénommée MIRAS susvisée. Le **CEDANT** (alors acquéreur) déclare que le lot vingt-huit (28) ont été entièrement libérés de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition des lots de copropriété n°3 et 40

- Acquisition des lots de copropriété n°3 et 40, de la Société dénommée OXIMMO, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à SAINT-FELIX-DE-VILLADEIX (24510), Pommegal, identifiée au SIREN sous le numéro 792082984 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERGERAC, Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12748, Moyennant un prix de TROIS CENT VINGT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (320 760.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Acquisition des lots de copropriété n°37 et 38

- Acquisition des lots de copropriété n°37 et 38, de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PARALLAXE, Société civile immobilière au capital de 200 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 11 avenue Marc Sangnier, identifiée au SIREN sous le numéro 352124739 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12744, Moyennant un prix de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (272 880.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Acquisition du lot de copropriété n°39

- Acquisition du lot de copropriété n°39, de la société dénommée SOCIETE CIVILE JADE, Société civile au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à GONESSE (95500), 26 rue de l'Aubette de Magny, identifiée au SIREN sous le numéro 451197388 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12741, Moyennant un prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, la société dénommée SOCIETE CIVILE JADE susvisée. Le CEDANT (alors acquéreur) déclare que le lot trente-neuf (39) a été entièrement libéré de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition du lot de copropriété n°4

- Acquisition du lot de copropriété n°4, de la société dénommée SCI DS, Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège est à DAMMARTIN-EN-GOELE (77230), 11 boulevard de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 799568951 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX, Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 juillet 2023 volume 2023P numéro 12743,

Moyennant un prix de TROIS CENT SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (307 440.00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Etant ici précisé qu'une partie dudit prix avant été séquestrée jusqu'au 30 octobre 2023 en raison d'un différé de jouissance consenti au vendeur, la société dénommée SCI DS susvisée. Le CEDANT (alors acquéreur) déclare que le lot quatre (4) a été entièrement libéré de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative, et de tout objet mobilier et matériel, et que la totalité du prix exprimé à la vente a depuis été versé entre les mains du vendeur via la comptabilité du Maître BARON susnommée.

Acquisition du lot de copropriété n°41

- Acquisition du lot de copropriété n°41, de la Société dénommée A&R ALVES, Société à responsabilité limitée (SARL) à associé unique, au capital de 5000 €, dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), 54 avenue Louis Roche, identifiée au SIREN sous le numéro 527737548 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 25 juillet 2023 volume 2023P numéro 1291,

Moyennant un prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la société venderesse s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Etant ici précisé que la société A&R ALVES était anciennement dénommée « AD VALIDEM ENR PARIS » ; lequel changement de dénomination résulte d'une délibération de l'assemblée générale du 14 janvier 2022 et laquelle société est passée de la forme SARL à la forme SARL à associé unique depuis le 24 mars 2022.

Ladite délibération du 14 janvier 2022 a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie MALOT notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 12 juillet 2023 et a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 20 octobre 2023 volume 2023P numéro 17830.

Acquisition des lots de copropriété n°8 et 9

- Acquisition des lots de copropriété n°8 et 9, de Monsieur Sami COHEN, retraité, époux de Madame Anna VINCENZINO, demeurant à LUGANO (SUISSE) 8 rue Losanna, né à LE CAIRE (EGYPTE) le 28 août 1949,
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 12 juillet 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 1^{er} août 2023 volume 2023P numéro 13437,
Moyennant un prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, le vendeur s'est désisté de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.

Acquisition des lots de copropriété n° 1, 2, 7, 10 à 15, 24, 27, 31 à 36, 42 à 45, 47 et 48

- Acquisition des lots de copropriété numéros 1, 2, 7, 10 à 15, 24, 27, 31 à 36, 42 à 45, 47 et 48, de la COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE, CESSIONNAIRE aux présentes,
Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 19 décembre 2023 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 8 janvier 2024, volume 2024P, numéro 206.
Moyennant un prix de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2 400 000.00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse, payé comptant et quittancé dans l'acte. Contre paiement de ce prix, la commune s'est désistée de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et du bénéfice de toute action résolutoire, et ce pour quelque charge que ce soit.
Etant ici précisé qu'audit acte, la Commune a précisé que les lots vendus dépendaient de son domaine privé.

Annulation de l'état descriptif de division ayant pour assiette la parcelle précédemment cadastrée section N numéro 182

Suivant acte reçu par Maître Mallory BARON, notaire à PARIS, le 22 décembre 2023, il a été constaté que le CEDANT est devenu propriétaire de la totalité des lots de copropriété de l'ensemble immobilier qui avait pour assiette foncière le terrain cadastré section N numéro 182, de sorte que la copropriété s'est éteinte de plein droit par suite de la réunion des lots entre les mains d'un propriétaire unique. Par suite le CEDANT a procédé à l'annulation pure et simple de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître SENLIS, Notaire à LILLE, le 30 octobre 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 6 novembre 1989 volume 1989P numéro 6618, et modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent PAOLI, Notaire à PARIS le 3 février 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 février 2014, volume 2014P, numéro 936.

Une copie de cet acte d'annulation a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 10 janvier 2024, volume 2024P, numéro 360.

Origine de propriété antérieure de la parcelle cadastrée section N numéro 254 (issue de la division de la parcelle N182)

L'origine de propriété antérieure des lots de copropriété ayant pour assiette la parcelle anciennement cadastrée section N numéro 182 est énoncée dans une note qui demeure ci-annexée.

(Annexe NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE DE LA PARCELLE N182)

Pour ordre il est ici rappelé que la parcelle N numéro 182 provenait de la division de la parcelle originellement cadastrée section N numéro 22 en deux nouvelles parcelles respectivement cadastrée section N numéro 181 pour 3075 m² et N numéro 182 pour 3.339 m² suivant document d'arpentage en date du 2 mai 1988 numéro 737z publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTERRE le 22 Novembre 1989 volume 1989 P numéro 6990.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus amplement l'origine de propriété antérieure des biens vendus ; déclarant vouloir s'en référer à celle-ci-dessus énoncé et à celles établis dans les anciens titres de propriété.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les **PARTIES** déclarent que les 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.

CONCLUSION DU CONTRAT -EQUILIBRE DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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

Les Parties déclarent que l'Acte a été précédé de l'envoi de projet dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles et qu'elles reflètent l'équilibre voulu par chacune des Parties.

Dans ces conditions, le Cessionnaire reconnaît que la Cession interviendra en l'état sans autre garantie de la part du Cédant, que la garantie d'éviction, les garanties légales et les déclarations stipulées aux présentes, le Cessionnaire faisant son affaire personnelle des contraintes, vices apparents ou cachés de tous ordres affectant ou susceptibles d'affecter le Bien.

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 **CEDANT** déclare avoir porté à la connaissance du **CESSIONNAIRE** 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 **CEDANT** 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 du **CESSIONNAIRE**.

Pareillement, le **CESSIONNAIRE** 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 **CEDANT** 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **CESSIONNAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **CESSIONNAIRE** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **CEDANT** s'effectuera en l'étude du notaire participant.

Le **CEDANT** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La Cession est régie par le droit français, conformément auquel elle sera interprétée. Tout litige découlant de la Cession sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du Bien.

MEDIATION

Les Parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix (absence de contrepartie financière).

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.