

APPORT QUODAM



© IGN 2023 - [www.geoportail.gov.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gov.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 20' 15" E  
Latitude : 48° 56' 10" N

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

Table de capitalisation de la société QUODAM

Actionnaires	Nombre d'actions	% de détention du capital	Post AK en nature	% de détention du capital	Post AK en numéraire	% de détention du capital
Villeneuve-la-Garenne	2 922	69,16%	3 173	70,89%	3 242	71,33%
Daniel DERICHEBOURG	20	0,47%	20	0,45%	20	0,44%
Michel COLINE	12	0,28%	12	0,27%	12	0,26%
Franck FOLLET	1	0,02%	1	0,02%	1	0,02%
Jean-Christophe ATTARD	1	0,02%	1	0,02%	1	0,02%
EIFEAGE CONSTRUCTION	1 215	28,76%	1 215	27,14%	1 215	26,73%
Banque Palatine	53	1,25%	53	1,18%	53	1,17%
Indivision	1	0,02%	1	0,02%	1	0,02%
<b>TOTAL</b>	<b>4 225</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 476</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 545</b>	<b>100,00%</b>

Composition actuelle du conseil d'administration	Evolution de la composition du conseil d'administration
4	5
1	1
1	
6	7

AK en nature - Nombre d'actions	251
AK en numéraire - Nombre d'actions	69

	Total	Nombre d'actions	Nominal	Actions nouvelles	Augmentation de capital	Prime d'émission	Montant apporté
Capital social avant opération	6 096 675	4 225	1 443	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital social après AK en nature	6 458 868	4 476	1 443	251	362 193	2 632 412	2 724 605
Capital social après AK en numéraire	6 558 435	4 545	1 443	69	99 567	649 428	748 995

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 22/03/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50  
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16144089  
Réf. OSE : 2024-92078-09209

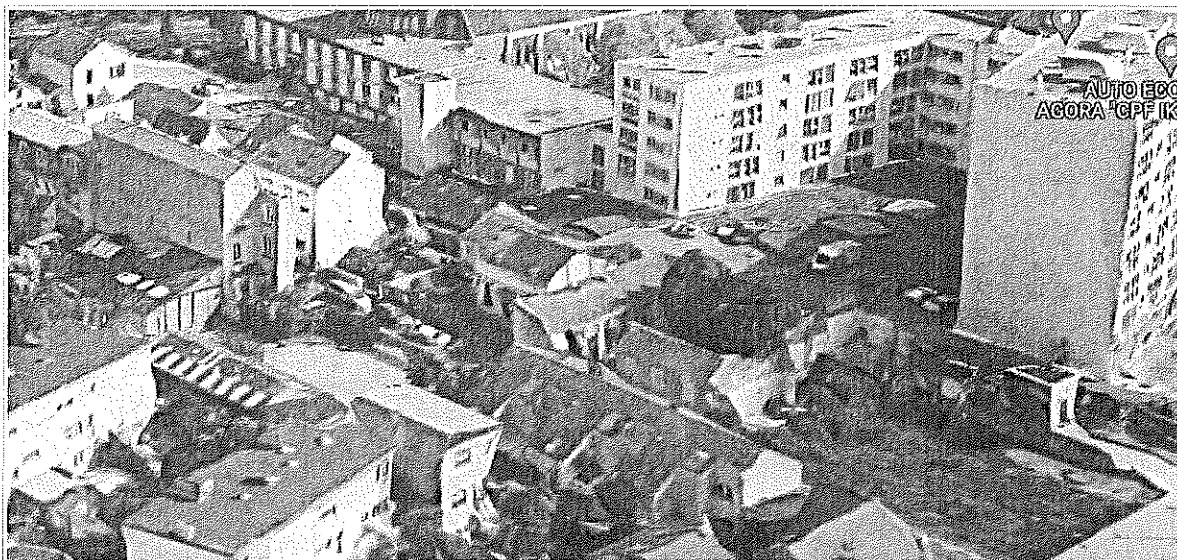
La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : 4 à 10 rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **1 204 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	06/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 214 000 €.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation 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<sup>er</sup> 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 quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

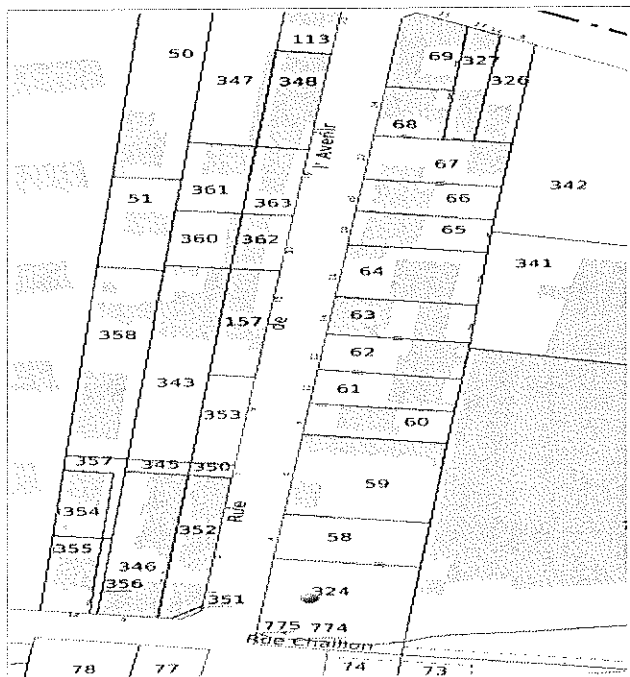


### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	G 324	4-10 rue de l'Avenir	389	Habitation
	58		220	
	59		392	
	60		156	
	61		158	
TOTAL			1 315	

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024



#### 4.4. Descriptif

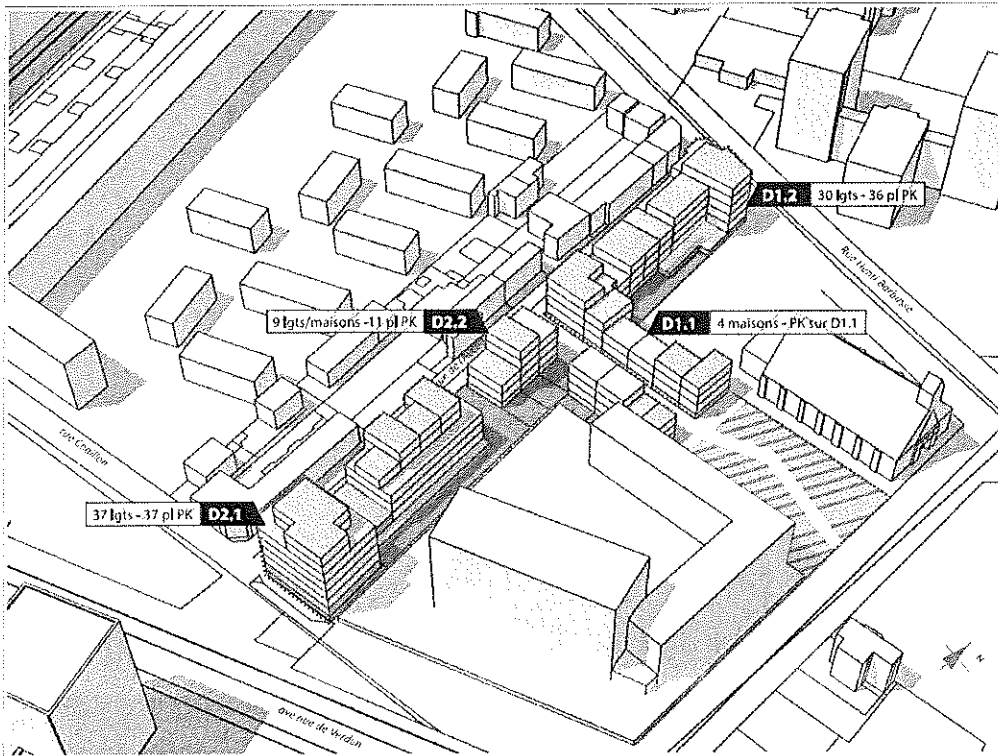
Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1. L'objectif est de saisir cette opportunité foncière pour renouveler le tissu urbain de Villeneuve-la-Garenne avec la poursuite de la requalification du centre-ville. Les enjeux sont multiples au travers de cette opération d'ensemble :

- diversifier l'offre de logements ;
- conserver l'esprit village qui caractérise le site aujourd'hui ;
- poursuivre le maillage entre les quartiers.

La parcelle cadastrée section G n°59, située au 6 rue de l'Avenir est en copropriété entre la Commune et des propriétaires privés, soit un équivalent d'assiette foncière détenue par la ville de 130 m<sup>2</sup>.

Une étude de capacité a été réalisée sur le secteur de la rue de l'avenir en totalité. Sur une emprise foncière totale de 1 315 m<sup>2</sup> destinée à ce projet, la ville est propriétaire de 1 054 m<sup>2</sup>.

Les parcelles qui font l'objet de la demande d'avis représentent l'emprise du futur lot D2.1 (37 logements, 37 places de parkings) soit 2400 m<sup>2</sup> SDP Logement et 270 m<sup>2</sup> SDP Commerces.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Maisons	379 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UB.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m <sup>2</sup>	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m <sup>2</sup>
								Médiane	749 €/m <sup>2</sup>

#### Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.



Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78/N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78/N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78/N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78/N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

#### Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m <sup>2</sup>	4548	4748

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

#### Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m <sup>2</sup>	5982	4500	4051	4131

Quartier	Loyer par m <sup>2</sup> /an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaulle	160
<b>Moyenne</b>	<b>197</b>

Moyenne	4660
---------	------

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m<sup>2</sup> SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m<sup>2</sup> SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (379 m<sup>2</sup> x 150 €/m<sup>2</sup>), soit une valeur vénale de :

$$((2670 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 56 850) \times 1054/1315 = \mathbf{1\ 473\ 877 \text{ €}}$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre et 1 500 €/m<sup>2</sup> SDP pour les locaux commerciaux, prix moyens constatés.

### 9.2 Recettes

#### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

092-219200789-20240404-2024-04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m<sup>2</sup>, pour des T3, typologie la plus représentée dans les programmes.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup> HT, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

### 9.2.2 Prix de vente commerces

Les annonces de location, indiquent un loyer par m<sup>2</sup>/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m<sup>2</sup> HC HT est retenu.

#### Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de rendement à la valeur locative, soit  $180 / 7 \% = 2\,571$ , arrondis à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

### 9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

### 9.4 Bilan promoteur

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>11 037 000</b>		
Commerces	650 000	260	2 500
Hébergement libre	10 387 000	2 210	4 700
<b>Dépenses</b>	<b>8 541 850</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	86 850		
Démolition - Désamiantage	56 850	379	150
VRD	30 000	30 000	
coût de construction (B)	5 685 000		
Activités	405 000	270	1 500
Hébergement libre	5 280 000	2 400	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	2 770 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>993 330</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>1 501 820</b>	/m <sup>2</sup> terrain	611 /m <sup>2</sup> SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,501\,820 \text{ €} \times 1054/1315 = 1\,203\,740 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : **1 473 877 €**.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 204 000 €** (arrondis).

## 10 - 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 **1 204 000 €**, sous réserve de l'exactitude des surfaces communiquées.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 1 083 600 €.

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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.

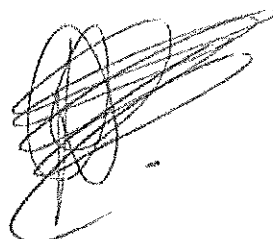
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Valérie DAINOTTI  
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEXTéléphone : 01 40 97 33 35  
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLa Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50  
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.frRéf. DS : 16113204  
Réf. OSE : 2024-92078-08604**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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* TERRAIN À BÂTIR

*Adresse du bien :* 14-15 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **1 036 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « **détermination de la valeur** »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	02/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 071 000 €.

Actualisation de l'avis 2023-92078-30964 sur un projet moins détaillé.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

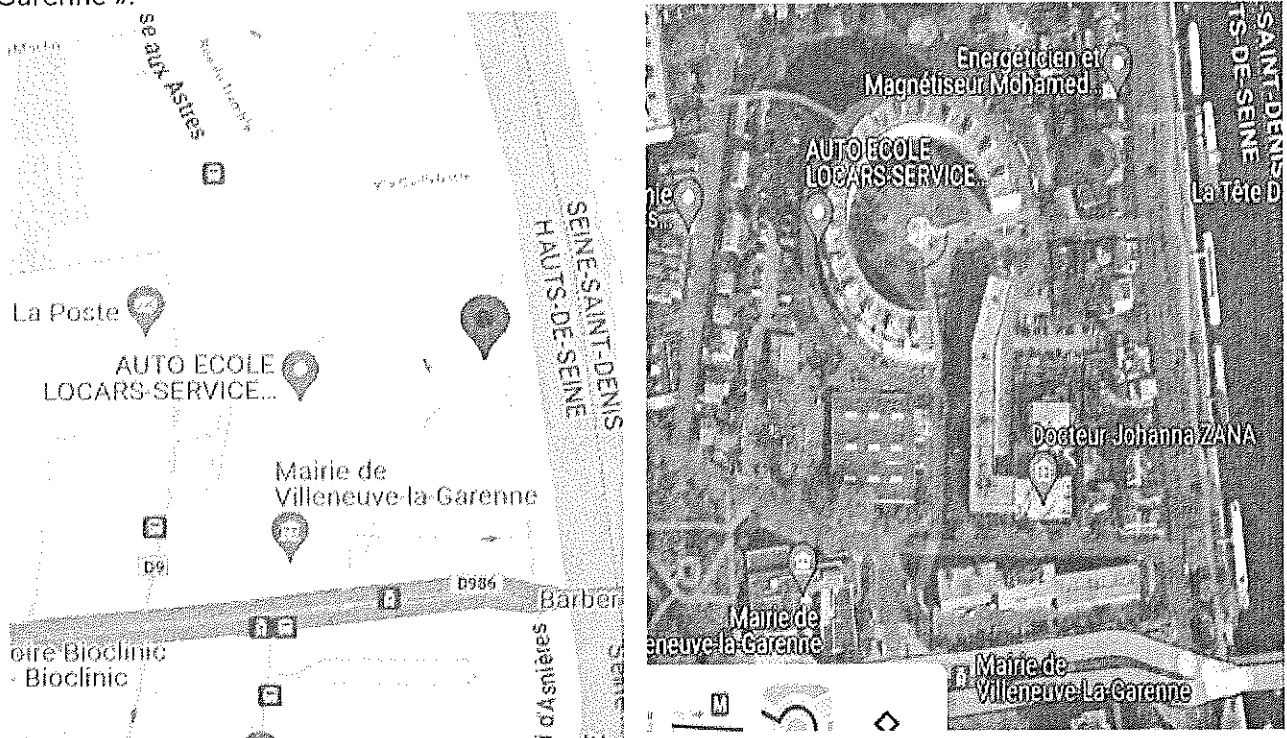
### 4.1. Situation générale

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<sup>er</sup> 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 quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

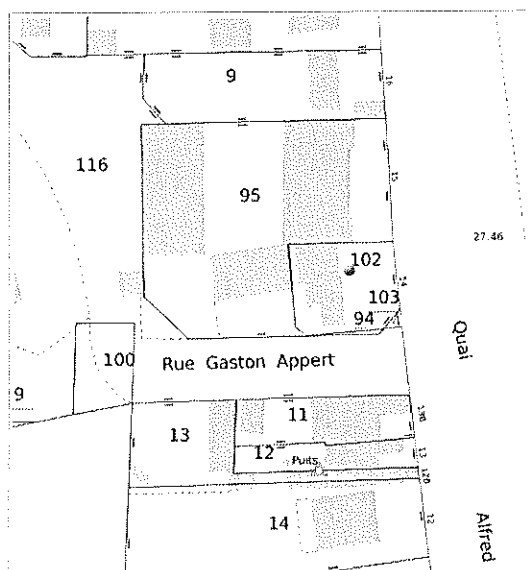


### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 94	14 quai Alfred Sisley	6	Mixte
	H 95	15 quai Alfred Sisley	1134	
	H 102	14 quai Alfred Sisley	240	
TOTAL			1380	

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024



#### 4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1.

La maison classée au patrimoine de la ville doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, aboutissant à 6 logements avec création après décaissement d'un niveau inférieur à usage d'un local d'activité de 228 m<sup>2</sup>.

Le hangar en fonds d'emprise est destiné à la démolition, ainsi que la maison (local associatif) située à gauche de la maison classée.

Sur une emprise foncière totale de 1 567m<sup>2</sup>, dont 1 380 appartiennent à la ville, il est projeté la création d'un immeuble R+2, pour 18 logements (avec 12 places de stationnement) d'une SDP de 1 182 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Surfaces du bâti : selon informations communiquées.

Nature des biens	Surface
Maison	204 m <sup>2</sup>
Hangar	215 m <sup>2</sup>
Maison classée	507 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne, sauf lots 1 et 3 sur la parcelle G59 (propriétaires privés).

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation. Il n'a pas été pris en compte dans l'estimation les frais de relogement des occupants.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UC.

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

## 8 - METHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m <sup>2</sup>	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m <sup>2</sup>
								Médiane	749 €/m <sup>2</sup>

#### Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78//N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78//N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78//N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78//N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

#### Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190 995 €	261 137 €
Prix HT m <sup>2</sup>	4548	4748

#### Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167 500 €	229 500 €	238 988 €	334 597 €
Prix HT m <sup>2</sup>	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Quartier	Loyer par m <sup>2</sup> /an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaulle	160
<b>Moyenne</b>	<b>197</b>

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m<sup>2</sup> SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m<sup>2</sup> SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (419 m<sup>2</sup> à démolir x 150 €/m<sup>2</sup>), soit pour 1983 m<sup>2</sup> de SDP créée et à rénover une valeur vénale de :  
 ((1983 m<sup>2</sup> SDP x 710 €/m<sup>2</sup> SDP) – 62 850) x 1380/1567 = **1 184 563 €**.

Compte tenu du projet immobilier, afin de déterminer les valeurs vénales unitaires de charge foncière, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
 092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
 Date de réception préfecture : 04/06/2024

### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre et 1 500 €/m<sup>2</sup> SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport 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. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

## 9.2 Recettes

### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m<sup>2</sup>, pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup>, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

Pour les logements rénovés il sera retenu une valeur de 4200 €/m<sup>2</sup>, et une valeur de 3100 €/m<sup>2</sup> pour les deux logements rénovés et loués avec des baux loi 1948.

### 9.2.2 Prix de vente activité

Les annonces de location, indiquent un loyer par m<sup>2</sup>/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m<sup>2</sup> HC HT est retenu.

#### Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de capitalisation à la valeur locative, soit  $180 / 7 \% = 2 571$ , arrondis à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

## 9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

## 9.4 Bilan promoteur

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>7 760 804</b>		
Activités	525 000	210	2 500
Logement libre neuf (SHAB)	5 029 000	1 070	4 700
Logement libre rénové (SHAB)	1 816 080	400	4 200
Logement loué rénové (SHAB)	390 724	150	3 100
<b>Dépenses</b>	<b>5 951 250</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	112 850		
Démolition - Désamiantage	62 850	419	150
VRD	50 000	0	50 000
coût de construction (B)	<b>3 968 400</b>		
Activités	342 000	228	1 500
Logement libre neuf	2 600 400	1 182	2 200
Logement libre rénové	1 026 000	684	1 500
Logement loué rénové	0	0	0
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	<b>1 870 000</b>		
<b>Marge et aléas</b>	<b>633 474</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>1 176 080</b>	/m <sup>2</sup> terrain	/m <sup>2</sup> SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,176\,060 \text{ €} \times 1380/1567 = 1\,035\,721 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de :

**1 184 563 €**

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet (création d'immeuble, réhabilitation lourde d'une maison, création locaux d'activités après décaissement), démolitions maison et hangar. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 036 000 €** (arrondis).

## 10 - 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 **1 036 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession ) 932 400 €.

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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.

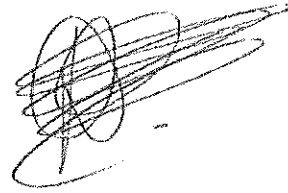
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Valérie DAINOTTI  
Inspectrice divisionnaire 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.*

Accusé de réception en préfecture  
092219200789-20240404-2024-04\_04-24-DE  
Date de réception en préfecture : 04/06/2024



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine

Le 18/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

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

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

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

**POUR NOUS JOINDRE**

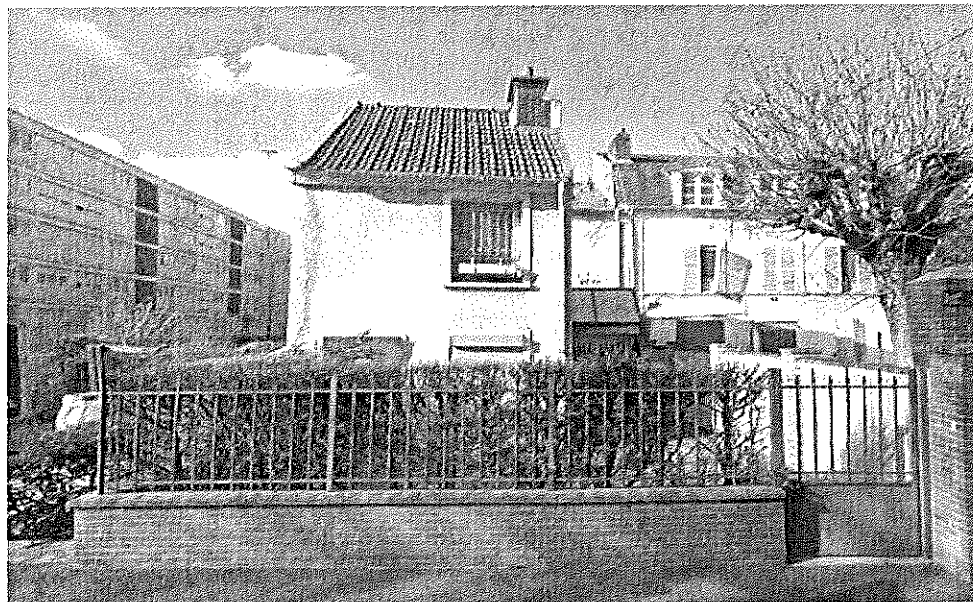
Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50  
Courriel : laurent.paupe@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16012166  
Réf. OSE : 2024-92078-06827

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* TERRAIN A BÂTIR

*Adresse du bien :* 7 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **427 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

## 2 - DATES

de consultation :	29/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 608 090 € dont 441 090 € pour le domaine privé de la ville et 167 000 € pour le domaine public de la ville).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

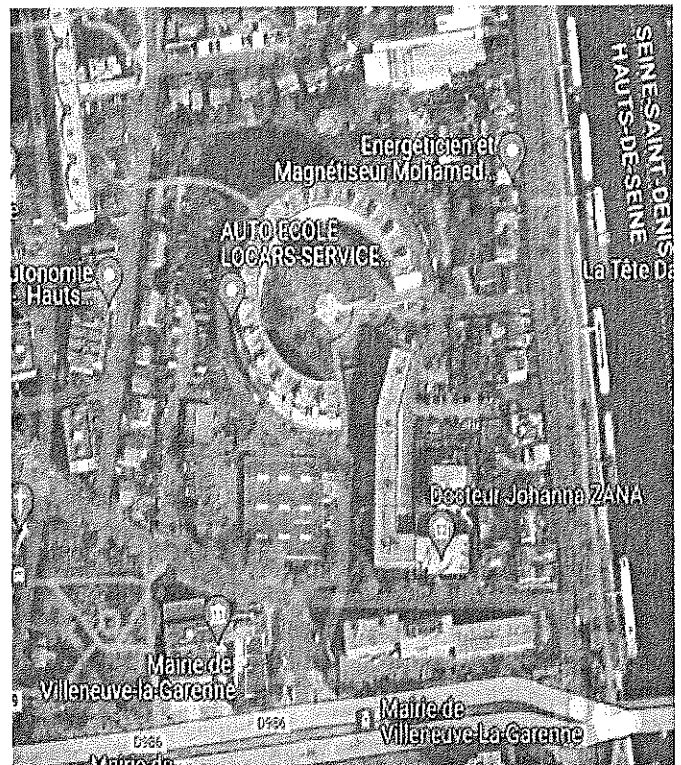
### 4.1. Situation générale

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<sup>er</sup> 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 quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».



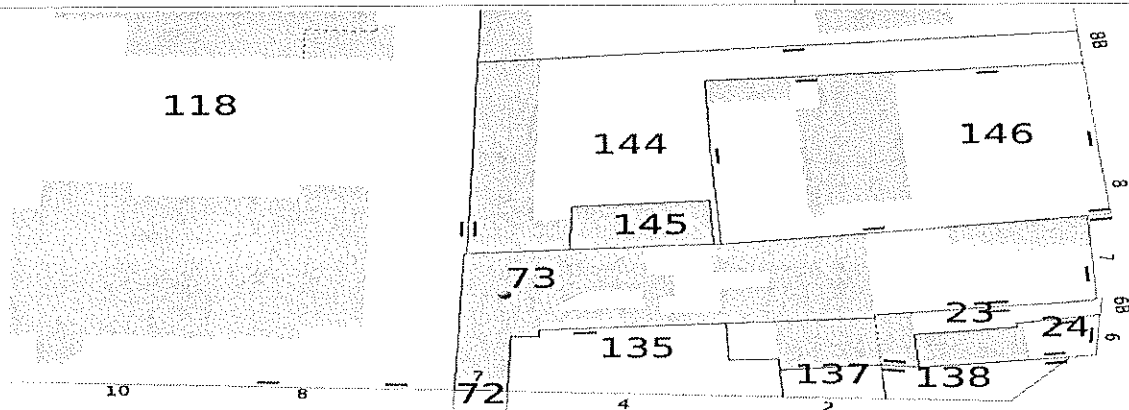
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 23	6bis quai Alfred Sisley	86 m <sup>2</sup>	Habitation
Villeneuve-La-Garenne	H 24	6 quai Alfred Sisley	46 m <sup>2</sup>	Habitation

Accusé de réception  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

Villeneuve-La-Garenne	H 73	7 quai Alfred Sisley	385 m <sup>2</sup>	Habitation
Villeneuve-La-Garenne	H 135	4 rue Henri Barbusse	111 m <sup>2</sup>	Terrain – Domaine public
Villeneuve-La-Garenne	H 137	2 rue Henri Barbusse	28 m <sup>2</sup>	Trottoir – Domaine public
Villeneuve-La-Garenne	H 138	Quai Alfred Sisley	26 m <sup>2</sup>	Trottoir – Domaine public
TOTAL			682 m <sup>2</sup>	



4.4.

#### Descriptif

Actuellement, sont présents sur les parcelles :

- Immeuble R+3
- Maison R+2
- Local garage
- Maison R+1
- Maison R+2

Ensemble inoccupé

Sur une emprise foncière de 682 m<sup>2</sup> dont la ville est propriétaire à hauteur de 600 m<sup>2</sup>. Le programme immobilier projeté porte sur la construction de 17 logements en R+3, avec une SDP totale de 1 040 m<sup>2</sup> en R+3.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Habitation et local garage	672 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UBa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Gallieni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m <sup>2</sup>	Logement libre : 640 €/m <sup>2</sup>	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m <sup>2</sup>	816 €/m <sup>2</sup>	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m <sup>2</sup>	724 €/m <sup>2</sup>	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m <sup>2</sup>	773 €/m <sup>2</sup>	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m <sup>2</sup>
								Médiane	749 €/m <sup>2</sup>

**Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.**

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78/N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78/N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78/N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78/N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

**Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)**

**Le clos Sisley**

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m <sup>2</sup>	4548	4748

**Village Bongarde**

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m <sup>2</sup>	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m<sup>2</sup> SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m<sup>2</sup> SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 100 800 € (672 m<sup>2</sup> x 150 €/m<sup>2</sup>), soit une valeur vénale de :

$$((1040 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 100\,800) \times 600/682 = \mathbf{556\,235 \text{ €}}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

## 9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

### 9.1 Dépenses

#### 9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport 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. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

### 9.2 Recettes

#### 9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m<sup>2</sup>, pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m<sup>2</sup>, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

### 9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

CAR promoteur	HT en €	Superficie m <sup>2</sup>	Prix unitaire HT en €
<b>Recettes</b>	<b>4 496 960</b>		
Hébergement libre	4 496 960	957	4 700
<b>Dépenses</b>	<b>3 448 800</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	100 800		
Démolition - Désamiantage	100 800	672	150
coût de construction (B)	2 288 000		
Hébergement libre	2 288 000	1 040	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	1 060 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>377 745</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>670 415</b>	/m <sup>2</sup> terrain	/m <sup>2</sup> SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$670\,415\text{ €} \times 600/682 = 589\,808\text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : 556 235 €.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge foncière admissible retenue de **590 000 €** (arrondis).

Il est distingué les parcelles relevant actuellement du domaine privé de la ville :

$$590\,000 \times 435/600 = 427\,750\text{ €}.$$

## 10 - 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 **427 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 576 000 €.

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.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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.

Accusé de réception en préfecture  
092219200789-2024004-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/08/2024

**CONTRAT D'APPORT**

**ENTRE**

**LA VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**

L'« Apporteur »

et

**LA SOCIETE QUODAM**

Le « Bénéficiaire »

Le 30 mai 2024

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024

pp.



**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

1. **La Ville de Villeneuve-la-Garenne**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, ayant son siège en l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne, représentée par son Maire, Monsieur Pascal PELAIN, dûment autorisé par une délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2024,

ci-après dénommée l'« **Apporteur** »,

d'une part,

**ET**

2. **La société QUODAM**, société anonyme d'économie mixte au capital de 6.096.675 euros, dont le siège social est situé 26 Quai d'Asnières – Villeneuve-la-Garenne 92390, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 602 048 225, représentée par Pierre-Charles DECOSTER, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération de son conseil d'administration du 22 avril 2024,

ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** » ou la « **Société** »,

d'autre part.

Le Bénéficiaire et l'Apporteur étant ci-après dénommés individuellement par leur dénomination sociale ou une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

**APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

- A. L'Apporteur est propriétaire de biens immobiliers sur la Commune de Villeneuve-la-Garenne (les « **Biens Immobiliers** ») qui sont plus amplement décrits à l'Article 2.1.
- B. L'Apporteur a manifesté son souhait d'apporter au Bénéficiaire ces Biens Immobiliers.
- C. Aux termes d'une ordonnance en date du 13 février 2024, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre, statuant sur requête du Bénéficiaire dans les conditions de l'article R. 225-136 du Code de commerce, a désigné COUSSIRAT & REYNIER, inscrit en qualité de commissaire aux comptes auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris (Monsieur Vincent REYNIER), en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et d'établir le rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce (le « **Commissaire aux Apports** »).
- D. Les Parties ont ainsi conclu le présent contrat d'apport afin d'arrêter les termes et conditions de l'opération d'apport des Biens Immobiliers par l'Apporteur au Bénéficiaire (le « **Contrat d'Apport** »).

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024  
Page 2 sur 18

## ARTICLE 1 – DEFINITIONS ET INTERPRETATION

### 1.1. Définitions

Pour l'application du présent Contrat d'Apport, les termes et expressions suivants auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

- « **Actions QUODAM** » a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.
- « **Apport** » désigne l'apport en nature par l'Apporteur au Bénéficiaire des Biens Immobiliers, lequel apport sera rémunéré dans les termes et conditions définis au Contrat d'Apport par l'attribution des Actions QUODAM.
- « **Apporteur** » a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.
- « **Article** » désigne un article du Contrat d'Apport.
- « **Bénéficiaire** » a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.
- « **Biens Immobiliers** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe A du Préambule.
- « **Commissaire aux Apports** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe C du Préambule.
- « **Conditions Suspensives** » a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.
- « **Contrat d'Apport** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe D du Préambule.
- « **Date de Réalisation** » a le sens visé à l'Article 4.
- « **Jour Ouvré** » désigne tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France.
- « **Parties** » a le sens qui lui est attribué en comparution du Contrat d'Apport.
- « **Préambule** » désigne le préambule du Contrat d'Apport.
- « **Société** » a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.

### 1.2. Interprétation

Dans le Contrat d'Apport, sauf si le contexte l'exige autrement et sauf stipulation expresse contraire :

- toute référence au Contrat d'Apport s'entend du présent Contrat d'Apport et les références faites au préambule et articles s'entendent du Préambule et Articles, du présent Contrat d'Apport ;

- toute référence à une « notification » s'entend d'une notification écrite (et les termes « notifier » et « notifié » doivent être interprétés en conséquence) ;
- le terme « ou » est, sauf mention contraire, inclusif et les termes « en ce inclus », « y compris », « incluant », « notamment » ou « en particulier » et tout autre terme ayant le même sens ne sont pas limitatifs ;
- pour le calcul des délais pour les besoins du Contrat d'Apport, il sera fait application des dispositions des articles 640 à 690 du Code de procédure civile ;
- la signification attribuée aux termes définis dans le Contrat d'Apport s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes et, le cas échéant, à leurs autres formes grammaticales ;
- les titres des Articles du Contrat d'Apport ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni leur interprétation ;
- à moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée, codifiée ou interprétée par les tribunaux compétents à la date de signature du Contrat d'Apport, dans la mesure où cette modification, ce remplacement, cette codification ou cette interprétation est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Contrat d'Apport.

## ARTICLE 2 – CONSISTANCE ET VALEUR DE L'APPORT

### 2.1 Consistance de l'Apport

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ci-dessous et dans les termes et conditions stipulés au présent Contrat d'Apport, l'Apporteur s'engage à apporter en pleine propriété au Bénéficiaire, les Biens Immobiliers à la Date de Réalisation, ce que le Bénéficiaire accepte par les présentes, en contrepartie de la rémunération stipulée à l'Article 3 ci-dessous.

L'Apport est soumis au régime juridique des apports en nature prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Les « **Biens Immobiliers** » apportés sont désignés ainsi qu'il suit :

#### IDENTIFICATION DES BIENS

##### 2.1.1. Immeuble UN

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 6 Bis Quai Sisley,  
Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	23	6B QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 00 a 86 ca

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20240404-2024\_04\_04\_34-DE  
Date de réception préfecture : 04/06/2024  
Page 4 sur 18

AD.

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

### 2.1.2. Immeuble DEUX

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 6 Quai Sisley,  
Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	24	6 QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 00 a 46 ca

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

### 2.1.3. Immeuble TROIS

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE)  
92390 7 Quai Alfred sisley.

Une maison édifée sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée à usage d'atelier, garage et de trois étages.

Bâtiment en appentis divisé en cabanons

Un bâtiment édifé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage sous combles.

Cour devant et derrière

Devant et derrière divers bâtiment à usage de garage et dépendances

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	72	7 QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 00 a 08 ca
H	73	7 QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 03 a 85 ca

Total surface : 00 ha 03 a 93 ca

### **Les Lots De Copropriété Suivants :**

#### **Lot numéro six (6)**

Dans le bâtiment A,

Au deuxième étage, un logement comprenant entrée, une chambre éclairée sur la rue Henri Barbusse, cuisine et autre pièce.

Et les soixante-quatre /mille douzièmes (64/1012 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Lot numéro sept (7)**

Dans le bâtiment A,

Au deuxième étage, un logement comprenant deux pièces.

Et les cinquante-huit /mille douzièmes (58/1012 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Lot numéro huit (8)**

Dans le bâtiment A,  
Au deuxième étage, au fond du couloir à droite, un logement comprenant entrée, cuisine et une pièce.  
Et les soixante-quatre /mille douzièmes (64/1012 èmes) des parties communes générales

#### **Lot numéro neuf (9)**

Dans le bâtiment A,  
Au troisième étage, un logement comprenant entrée, une pièce éclairée sur la rue Henri Barbusse, cuisine et autre pièce.  
Et les quarante-deux /mille douzièmes (42/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Lot numéro dix (10)**

Dans le bâtiment A,  
Au troisième étage, un logement comprenant deux pièces.  
Et les trente-huit /mille douzièmes (38/1012 èmes) des parties communes générales  
  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Lot numéro onze (11)**

Dans le bâtiment A,  
Au troisième étage, au fond du couloir à droite, un logement comprenant entrée, cuisine et une pièce.  
Et les quarante et un /mille douzièmes (41/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Lot numéro douze (12)**

Dans le bâtiment B,  
Au rez-de-chaussée, un cabanon au midi de ce bâtiment.  
Et les un /mille douzièmes (1/1012 èmes) des parties communes générales  
  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Lot numéro treize (13)**

Dans le bâtiment B,  
Au rez-de-chaussée, appuyé et nord du douzième lot, un cabanon.  
Et les un /mille douzièmes (1/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Lot numéro quatorze (14)**

Dans le bâtiment B,  
Au rez-de-chaussée, au nord du treizième lot, un cabanon.  
Et les un /mille douzièmes (1/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Lot numéro seize (16)**

Dans le bâtiment B,

Au rez-de-chaussée, et au nord du quinzième lot, un cabanon.  
Et les un /mille douzièmes (1/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Lot numéro dix-huit (18)

Dans le bâtiment B,  
A gauche du passage couvert faisant suite à la cour couverte, le plus proche de la rue Henri Barbusse, un cabanon.  
Et les trois /mille douzièmes (3/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Lot numéro vingt-et-un (21)

Dans le bâtiment A,  
Au -rez-de-chaussée, au fond et à gauche du passage couvert, un cabanon.  
Et les trois /mille douzièmes (3/1012 èmes) des parties communes générales

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

#### Lot numéro vingt-deux (22)

Dans le bâtiment A,  
Au -rez-de-chaussée, à gauche du couloir d'entrée, un appartement comprenant une pièce et une cuisine.

Dans le bâtiment D,  
Au rez-de-chaussée, une pièce,  
La totalité du bâtiment F,  
C'est-à-dire un cabanon.

Et les cinquante-cinq /mille douzièmes (55/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Lot numéro vingt-trois (23)

Dans le bâtiment C,  
Au rez-de-chaussée, à droite du couloir, une pièce et une cuisine.

La totalité du bâtiment E,  
C'est-à-dire au rez-de-chaussée, une pièce.

Et les cinquante-six /mille douzièmes (56/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Lot numéro vingt-quatre (24)

Dans le bâtiment C,  
Au premier étage, un appartement comprenant trois pièces.  
Et les cent quatorze/mille douzièmes ((114/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Lot numéro vingt-cinq (25)

Dans le bâtiment C,  
Au deuxième étage, porte face sur le palier, un logement comprenant deux pièces.  
Et les quarante et un/mille douzièmes (41/1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro vingt-six (26)**

Dans le bâtiment C,  
Au deuxième étage, porte face sur le palier, un logement comprenant deux pièces.  
Et les quarante et un/mille douzièmes (41/1012 èmes) des parties communes générales  
Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Lot numéro vingt-sept (27)**

La totalité du bâtiment G.  
Et les un /mille douzièmes ( 1/1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro vingt-huit (28)**

La totalité du bâtiment H.  
Et les un /mille douzièmes (1/1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro vingt-neuf (29)**

Dans le bâtiment I,  
Au fond et à gauche, un cabanon.  
Et les trois/mille douzièmes (3/1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro trente (30)**

Dans le bâtiment I,  
Un cabanon à droite dans ce bâtiment.  
Et les deux /mille douzièmes (2 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro trente-et-un (31)**

Le bâtiment J,  
Au rez-de-chaussée, un cabanon.  
Et les deux /mille douzièmes (2 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro trente-deux (32)**

La totalité du bâtiment N.  
C'est-à-dire, au rez-de-chaussée, un cabanon.  
Et les deux /mille douzièmes (2 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

**Lot numéro trente-trois (33)**

La totalité du bâtiment M  
C'est-à-dire, au rez-de-chaussée, un cabanon.  
Et les trois /mille douzièmes (3 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Lot numéro trente-quatre (34)**

La totalité du bâtiment K,  
C'est-à-dire, au rez-de-chaussée, une pièce.  
Ce lot comprend également la jouissance d'un terrain se trouvant devant ce bâtiment, sur une largeur d'un mètre au minimum.  
Et les sept /mille douzièmes (7 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Lot numéro trente-cinq (35)**

La totalité du bâtiment L,  
C'est-à-dire, au rez-de-chaussée, un garage.  
Et les vingt-cinq /mille douzièmes (25 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Lot numéro trente-six (36)**

Dans le bâtiment D,  
Au sous-sol, une cave.  
Et les neuf /mille douzièmes (9 /1012 èmes) des parties communes générales.

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

### **État descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHASLOT notaire à SAINT DENIS le 14 juin 1957 publié au service de la publicité foncière de SEINE 7 le 5 septembre 1957, volume 4364, numéro 25.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :  
- aux termes d'un acte reçu par Maître FRICOTEAUX PILLEBOUT, notaire à SAINT DENIS le 19 mai 2010, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 18 juin 2010, volume 2010P, numéro 4144.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 7 juillet 2010 et publiée au service de la publicité foncière le 12 juillet 2010 volume 2010P numéro 4660

#### **2.1.4. Immeuble QUATRE**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 4 Rue de l'avenir,  
Un terrain.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024_04_04_34-DE Date de réception préfecture : 04/06/2024 Page 9 sur 18			

PP -



G	58	4 RUE DE L AVENIR	00 ha 02 a 20 ca
---	----	-------------------	------------------

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

### 2.1.5. Immeuble CINQ

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 6 Rue de l'Avenir.

Une propriété composée de trois pavillons édifiés en dur sous tuiles.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	59	6 RUE DE L AVENIR	00 ha 03 a 92 ca

**Le lot de copropriété suivant :**

#### Lot numéro deux (2)

Ce deuxième lot comprend un pavillon situé dans le prolongement de celui ci-dessus (lot numéro 1) avec mur mitoyen entre les deux,

Comprenant :

Quatre pièces au rez-de-chaussée sans étage sur caves,

Escalier d'accès à la maison,

Escalier descente caves,

Construit en briques,

Couvert en tuiles,

Et la jouissance exclusive d'un jardin devant la maison.

Le tout d'une contenance de cent seize mètres carrés quatre-vingt-dix décimètres carrés, situé au fond et à gauche de ladite propriété.

Tenant :

Par-devant le lot numéro 2 et passage commun.

Au fond la Société Immobilière de la Région Parisienne avec un mur privatif en briques,

A gauche Monsieur GRINGE,

A droite, le jardin du lot numéro 3.

Tout le jardin clos par du fil de fer à l'exception du fonds clos par un mur.

Tel que ce lot figure sous la teinte gris foncé pour les bâtiments et gris clair pour le jardin sur le plan joint à l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété.

Ce lot comprend en outre trois cent vingt-quatre millièmes de toutes les parties communes avec droit au passage, à la pompe, aux water-closets, à la buanderie, au déversement de l'égout.

Et les trois cent vingt-quatre millièmes (324 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

#### État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD notaire à SAINT DENIS le 19 juillet 1954 publié au service de la publicité foncière de 7eme Bureau des hypothèques de la Seine le 19 août 1954, volume 3974, numéro 14.

### 2.1.6. Immeuble SIX

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 8 Rue de l'Avenir,

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol comprenant un rez-de-chaussée divisée en cinq pièces et water-closets ;  
Grenier au-dessus  
Couvert en tuiles ;  
Cour devant et derrière ;  
Dépendances

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	60	8 RUE DE L AVENIR	00 ha 01 a 56 ca

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

### 2.1.7. Immeuble SEPT

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 10 Rue de l'Avenir,  
Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	61	10 RUE DE L AVENIR	00 ha 01 a 58 ca

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

### 2.1.8. Immeuble HUIT

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 4 Rue de l'Avenir,  
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	324	6 RUE CHAILLON	00 ha 03 a 89 ca

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

### 2.1.9. Immeuble NEUF

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 14-15 Quai Alfred Sisley,  
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	94	QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 00 a 06 ca

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

### 2.1.10. Immeuble DIX

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 14-15 Quai Alfred Sisley,

Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	95	15 QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 11 a 34 ca

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

### 2.1.11. Immeuble ONZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 14-15 Quai Alfred Sisley,  
Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	102	14 QUAI ALFRED SISLEY	00 ha 02 a 40 ca

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

## 2.2 Valeur de l'Apport retenue

La valeur des Biens Immobiliers apportés s'établit à la somme de **DEUX MILLIONS SEPT CENT VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT CINQ EUROS (2.724.605 €)**.

Cette valeur a été arrêtée par les Parties à partir :

- d'une évaluation réalisée par le cabinet SEGAT le 9 février 2024 ;
- des avis d'évaluation sur la valeur vénale émis par le Pôle d'évaluation domanial de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine du 18 mars, 20 mars et 22 mars 2024.

## ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'APPORT

### 3.1 Détermination du nombre d'actions à émettre par le Bénéficiaire

Les actions rémunérant l'Apport ont été évaluées à la valeur de 10.855 € par action, un rapport du cabinet d'expertise comptable SEMAPHORES du 21 janvier 2024 ayant procédé à une approche de la valorisation des actions de la Société.

Pour les besoins de la rémunération de l'Apport, l'Apporteur convient que le Bénéficiaire émettra à son profit, à la Date de Réalisation, **251 actions ordinaires**, émises chacune au prix de **DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (10.855 €)** (les « **Actions QUODAM** »).

### 3.2 Modalités de l'augmentation de capital du Bénéficiaire

En rémunération de l'Apport qui lui aura été fait par l'Apporteur, le Bénéficiaire augmentera donc son capital d'un montant nominal global de **TROIS CENT SOIXANTE DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS (362.193 €)** par l'émission de **251 Actions QUODAM** de **MILLE QUATRE CENT QUARANTE-TROIS EUROS (1.443 €)** de valeur

nominales émises au prix unitaire de **DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ EUROS (10.855 €)**, entièrement libérées.

### 3.3 Création des titres nouveaux

Les Actions QUODAM nouvelles porteront jouissance courante et seront, dès la Date de Réalisation, entièrement et immédiatement libérées et assimilées aux titres existants de même nature. Elles seront soumises, à compter de leur date d'émission, aux stipulations des statuts du Bénéficiaire qui leur sont respectivement applicables ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des actionnaires du Bénéficiaire.

A la Date de Réalisation, le Bénéficiaire inscrira chacune des Actions QUODAM au nom de l'Apporteur dans le registre des mouvements de titres du Bénéficiaire.

## ARTICLE 4 – REALISATION – CONDITIONS DE L'APPORT

La réalisation définitive de l'Apport (la « **Date de Réalisation** ») est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) la purge du droit de préemption urbain conformément aux dispositions de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme. Les Parties requièrent Me Laurent BOUILLOT, notaire à Paris, de procéder à la purge du droit de préemption urbain après signature du présent Contrat d'Apport ;
- (ii) l'établissement et le dépôt d'un rapport par le Commissaire aux Apports contenant l'appréciation de la valeur de l'Apport à la date de l'approbation visée au paragraphe (iii) ci-dessous, dans les conditions de forme et délais prescrites notamment par les articles L. 225-147 et R. 123-107 du Code de commerce, lequel rapport ne devra comporter aucune réserve ;
- (iii) l'approbation par les actionnaires du Bénéficiaire réunis en assemblée générale extraordinaire de l'évaluation de l'Apport et de leur rémunération et de l'émission des Actions QUODAM nouvelles à la Date de Réalisation dans les conditions décrites aux présentes, statuant notamment au vu du rapport du Commissaire aux Apports et du Contrat d'Apport ainsi que des modifications statutaires corrélatives ;

(les « **Conditions Suspensives** »).

Dans l'intervalle, l'Apporteur ne prendra aucun engagement susceptible d'affecter de quelque manière que ce soit les Biens Immobiliers apportés sans l'accord préalable écrit du Bénéficiaire.

Faute de réalisation des Conditions Suspensives ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2024 inclus et sauf accord contraire des Parties, tous les droits et obligations résultant du Contrat d'Apport seront considérés comme nuls et nonavenus, sans qu'aucune indemnité ne soit due par aucune des Parties.

La réalisation des conditions ci-dessus sera constatée aux termes d'un acte authentique à recevoir par Maître Laurent BOUILLOT, notaire à Paris.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif ne sera attaché aux Conditions Suspensives ; les opérations prévues dans le corps des présentes n'interviendront qu'à compter de la Date de Réalisation, qui interviendra dès la réalisation de la dernière condition suspensive.

193

## **ARTICLE 5 – PROPRIETE ET JOUISSANCE DES BIENS APPORTES – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT**

Le Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété des Biens Immobiliers à compter de la Date de Réalisation.

L'Apporteur s'engage à fournir au Bénéficiaire tous renseignements dont ce dernier pourrait raisonnablement avoir besoin pour assurer l'entier effet du Contrat d'Apport.

A la Date de Réalisation, l'Apporteur subrogera le Bénéficiaire dans l'ensemble des droits et obligations de toute nature relatifs aux Biens Immobiliers apportés.

En conséquence, à compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire conservera le bénéfice de tous accords passés avec tous tiers, ainsi que de toutes autorisations administratives pouvant exister pour la gestion et l'exploitation des Biens Immobiliers apportés.

Le Bénéficiaire poursuivra également tous contrats, marchés, engagements et conventions pouvant exister concernant les Biens Immobiliers apportés.

L'Apport a lieu, outre sur les conditions spéciales rapportées aux présentes, sous les charges et conditions générales ordinaires de fait et de droit en pareille matière que le Bénéficiaire sera tenu d'exécuter :

- i. Le Bénéficiaire accepte de prendre et prendra lesdits Biens Immobiliers dans leur état où ils se trouveront à la Date de Réalisation, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre l'Apporteur pour quelque cause que ce soit, sous réserve des déclarations visées à l'Article 6 ci-dessous.
- ii. Le Bénéficiaire continuera les baux, assurances, abonnements, traités, marchés et accords qui ont pu être passés pour l'exploitation des Biens Immobiliers apportés, le tout à compter du jour de l'entrée en jouissance.
- iii. Le Bénéficiaire supportera également, toutes les charges relatives à l'exploitation, les Parties déclarant qu'il n'y a lieu d'établir aucun compte de prorata ni aucun règlement entre elles.
- iv. Le Bénéficiaire acquittera, aux dates d'échéances prévues, les engagements pouvant le cas échéant grever les Biens Immobiliers et droits objets l'Apport, de manière que l'Apporteur ne soit ni recherché ni inquiété à ce sujet.
- v. Le Bénéficiaire souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

## **ARTICLE 6 – DECLARATIONS ET GARANTIES**

### **6.1 Déclarations et garanties du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire déclare et garantit ce qui suit à l'Apporteur (à la date des présentes et à la Date de Réalisation) :

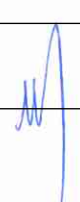


- (a) avoir la pleine capacité, tous pouvoirs et toute autorité pour signer et exécuter le Contrat d'Apport, recevoir l'Apport, et exécuter ses obligations au titre du Contrat d'Apport ;
- (b) être une société régulièrement constituée et existant valablement au regard du droit français, ne pas être en état de cessation des paiements et ne pas faire l'objet d'une quelconque procédure de sauvegarde, de liquidation ou de redressement judiciaire ;
- (c) que ni la conclusion du Contrat d'Apport ni l'exécution des obligations qui y sont prévues, ni l'accomplissement des opérations qui y sont envisagées ne contreviennent aux stipulations des statuts du Bénéficiaire.

## 6.2 Déclarations et garanties de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit ce qui suit au Bénéficiaire (à la date des présentes et à la Date de Réalisation) :

- (a) Autorisations – Situation de l'Apporteur
  - i. L'Apporteur a la pleine capacité, tous pouvoirs et toute autorité pour signer et exécuter le Contrat d'Apport et de réaliser l'Apport, et d'exécuter ses obligations au titre du Contrat d'Apport.
  - ii. L'Apporteur déclare être une commune et existant valablement au regard du droit français.
  - iii. L'Apporteur déclare que ni la conclusion du Contrat d'Apport ni l'exécution des obligations qui y sont prévues, ni l'accomplissement des opérations qui y sont envisagées ne contreviennent aux dispositions légales et réglementaires s'appliquant à elle.
- (b) Propriété des Biens Immobiliers apportés
  - i. L'Apporteur possède un titre de propriété, trentenaire, incommutable, et régulier sur les Biens Immobiliers.
  - ii. L'Apporteur n'a conféré aucun droit réel sur Biens Immobiliers et ne les a grevés d'aucune charge réelle, servitude, inscription, privilège, hypothèque ou sûretés.
  - iii. L'Apporteur n'a conclu aucune promesse de vente, pacte de préférence ou tout engagement comparable portant sur tout ou partie des Biens Immobiliers.
  - iv. L'Apporteur n'a reçu aucune notification écrite au sujet des Biens Immobiliers relative à une action en rescision, résolution, annulation, ou à une contestation de la part de tiers, mise en œuvre d'une servitude, ni à une procédure similaire susceptible de générer une privation et/ou une limitation de la propriété des Biens Immobiliers ou d'affecter sensiblement la valeur des Biens Immobiliers ; de même, à la date de signature et depuis la date d'acquisition par l'Acquéreur des Biens Immobiliers, l'Acquéreur n'a reçu aucune notification écrite d'une mesure d'expropriation des Biens Immobiliers ou d'une mesure préalable à une telle procédure.
  - v. Concernant la situation d'occupation des Biens, l'Apporteur déclare :



- **Concernant les Immeubles Angle Barbusse / Sisley :**
  - Les **Immeubles Un et Deux** sont actuellement mis à disposition d'une association.
  - L'**Immeuble Trois** est libre d'occupation et sécurisé contre le squat.
- **Concernant les Immeubles rue de l'Avenir :**
  - Les **Immeubles quatre et huit** sont libres de toute occupation.
  - L'**Immeuble Cinq** est actuellement « *squatté* ».
 

Par ordonnance de référé en date du 06 juillet 2023 rendue par le Tribunal de Proximité d'ASNIÈRES SUR SEINE le Juge des Contentieux a accordé aux occupants sans titre un délai de trois (3) mois afin de libérer les lieux. Suivant Procès-Verbal d'Expulsion dressé le 10 octobre 2023 par Maître Dylan RICHARD, Huissier de Justice de la SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD et Magali BARIANI, Commissaire de Justice Associés, titulaire d'un office de commissaire de Justice près le Tribunal de Versailles, sis à VERSAILLES (78000), 5bis rue Sainte Sophie, il a été constaté que les **Biens** étaient toujours occupés.

Par courrier recommandé adressé à la Préfecture des Hauts de Seine en date du 22 septembre 2023, l'**Apporteur** a demandé à la Préfecture l'envoi de la force publique pour faire exécuter la décision de justice et demeure à ce jour dans l'attente d'un retour.

A la Date de Réalisation de l'Apport, l'**Apporteur** subrogera purement et simplement le **Bénéficiaire** dans ses droits et obligations et s'engage à transmettre au **Bénéficiaire** l'ensemble des documents en sa possession dans le cadre de cette procédure.
  - Les **Immeubles Six, Sept et Huit** sont libres de toute occupation.
- **Concernant les Immeubles 14/15 quai Sisley :**
  - L'**Immeuble Neuf** est libre d'occupation.
  - L'**Immeuble Dix** (divisé en six appartements)
 

Il existe actuellement deux baux précaires consentis à Mesdames POMMELET et BLANCHARD, lesquelles seront relogées par le **Bénéficiaire avec le concours de l'Apporteur**.

Les quatre autres appartements sont libres d'occupation.

Le hangar est actuellement encombré par du matériel du services des évènements mais sera libérer par l'**Apporteur**.
  - A cheval sur les **Immeubles 10 et 11** : Le local associatif est actuellement occupé par l'Age d'Or, club des séniors de la ville. L'**Apporteur** relogera cette association.

Les **Parties** sont convenues que l'Apporteur libérera les **Biens** de toutes personnes et/ou encombrements dans un délai de 30 Jours Ouvrés à première demande du **Bénéficiaire**.

(c) Environnement

L'Apporteur n'a reçu aucune réclamation ni aucune notification portant sur des faits susceptibles de faire l'objet de la mise en cause de la responsabilité de l'Apporteur en matière d'environnement.

*vgp.*

## **ARTICLE 7 – REGIME FISCAL**

### **7.1 Dispositions Générales**

Les représentants respectifs des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

De façon générale, le Bénéficiaire se substituera de plein droit à l'Apporteur pour tous les droits et obligations de l'Apporteur concernant les autres taxes liées à l'Apport et qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent Contrat d'Apport.

### **7.2 Impôt sur les sociétés**

L'Apporteur bénéficie, en tant que commune, de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue par l'article 207-1-6° du Code général des impôts.

### **7.3 Droits d'enregistrement**

L'Apporteur est, en tant que personne morale de droit public, visée par l'article 206-1 du Code général des impôts définissant le champ d'application de l'impôt sur les sociétés malgré l'exonération totale d'impôt sur les sociétés dont il bénéficie en vertu de l'article 207-1-6° du Code général des impôts.

Il est donc considéré comme passible de l'impôt sur les sociétés et n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 809, I-3° et 810 III du Code général des impôts aux termes desquels les apports faits à une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés par une personne non soumise à cet impôt sont assimilés à des mutations à titre onéreux assujetties aux droits d'enregistrement.

### **7.4 TVA**

L'apport porte sur des immeubles achevés depuis plus de cinq ans. Il est donc exonéré de la TVA en application de l'article 261-5-2° du Code général des impôts.

## **ARTICLE 8 – MODIFICATIONS**

Le Contrat d'Apport ne peut être modifié que par accord écrit entre les Parties.

## **ARTICLE 9 – FORMALITES – FRAIS – AFFIRMATION DE SINCERITE**

Chacune des Parties s'engage à accomplir toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers l'Apport et à signer tout document utile à cet effet, aux fins notamment d'enregistrer l'Apport auprès de l'administration fiscale compétente.

En outre, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître Laurent Bouillot, notaire à Paris, à l'effet d'établir tous actes constatant la réalisation de l'Apport ainsi que tous actes complémentifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux Parties et aux biens et droits, notamment aux Biens Immobiliers apportés.





Chaque Partie conservera la charge de tous les frais, charges et honoraires engagés par elle-même dans le cadre du présent accord et des opérations qui y sont visées.

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime bien la valeur réelle des Biens Immobiliers apportés et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **ARTICLE 10 – LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Le Contrat d'Apport sera régi et interprété conformément à la loi française.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation et l'exécution du Contrat d'Apport sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'Appel de Versailles.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du Contrat d'Apport, aux fins d'effectuer ou de faire effectuer toutes formalités de dépôt, de publicité et autres requises par les lois applicables.

Fait à Villeneuve-la-Garenne, le 30 mai 2024.

Établi en cinq (5) exemplaires originaux.



**Pour l'Apporteur**  
VILLE DE VILLENEUVE-LA-  
GARENNE  
Monsieur Pascal PELAIN

**Pour le Bénéficiaire**  
SOCIETE QUODAM  
Monsieur Pierre-Charles DECOSTER