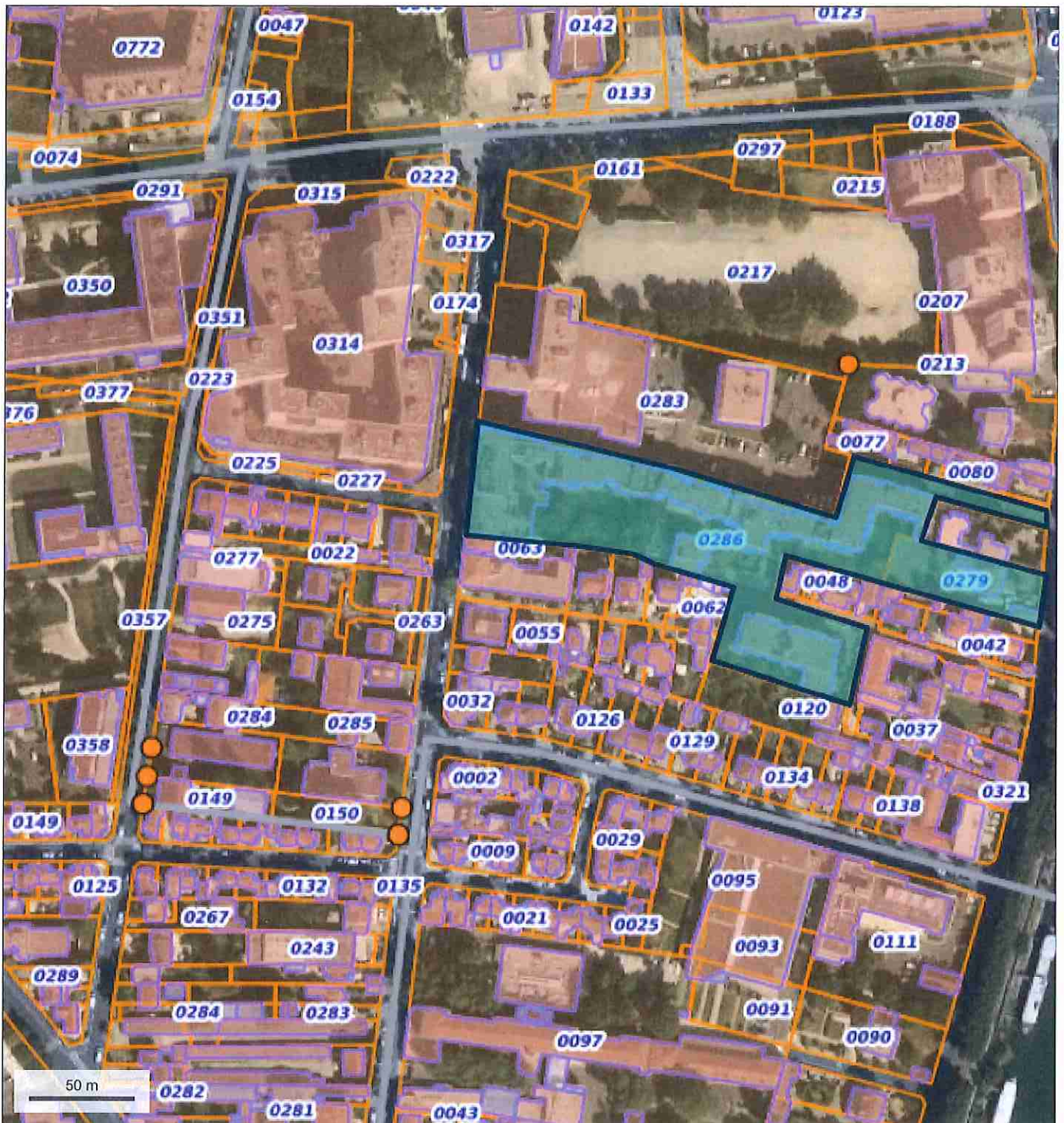


200-206 BD GALLIENI



ACA/LL/

102010203

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
EN L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME

Maître +++, Notaire Associé membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « C&L NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (75008) 35 rue de Bassano, soussigné., identifié sous le numéro CRPCEN 75031,

Avec la participation de Maître Laurent BOUILLOT, Notaire à PARIS (75015), 39-43 Quai André Citroën, assistant le VENDEUR,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE, Commune, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219200789.

La Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE est représentée par :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

+++++, agissant en sa qualité de Maire, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal en date du +++++ et rendue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le +++++ et comme étant spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal de ladite Commune en date du +++++ dont un extrait est ci-annexé.

Annexe

1.2. ACQUEREUR

La Société dénommée **FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 24735000 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 15-19 avenue Pierre Mendès-France, identifiée au SIREN sous le numéro +++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

La société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS est représentée par :

+++++

Une copie des pouvoirs de l'Acquéreur est demeurée annexée aux présentes.

Annexe

2. QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS** acquiert la pleine propriété du Bien objet de la vente.

3. INTERVENTION

Aux présentes et à l'instant même est intervenue +++++, +++++, domiciliée professionnellement à +++++ (+++++) +++++, +++++, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par +++++, Comptable Publique, Responsable de la Trésorerie de +++++ aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à +++++ (+++++) du +++++ dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Annexe

La comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la Vente entre les Parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'Acquéreur, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits d'hypothèques, action résolutoire et autres.

4. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Elles déclarent notamment, chacune en ce qui les concerne :

- Que les caractéristiques des personnes morales indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement.
- Qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants, L 620-1 et suivants et L 631-1 et suivants du Code de commerce, portant sur la procédure de sauvegarde, le redressement

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.

- Que lesdites personnes morales ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution.
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Les représentants desdites personnes morales attestent pour eux-mêmes et leurs mandants avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'Acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité.

5. EXPOSE

5.1. ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les Parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel. Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les Parties ou dûment approuvées par elles.

5.2. OBLIGATION D'INFORMATION

Dans la perspective de la conclusion de la présente vente, les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil.

A ce titre, chacune des Parties affirme avoir porté à la connaissance de l'autre toutes les informations dont elle disposait conformément à l'article 1112-1 du Code civil.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée, concernant le Vendeur, par la mise à la disposition de l'Acquéreur et de ses conseils, d'un ensemble de documents et informations relatifs à l'opération.

Enfin, chacune des Parties accepte que toute information afférente à cette opération lui soit adressée aux adresses susvisées.

5.3. INTERPRETATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la présente vente font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, du fait de tout échange de courriers ou de la conclusion de tout acte antérieurement à ce jour.

Les annexes des présentes font partie intégrante de la présente vente et produiront les mêmes effets.

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

Dans l'Acte, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un paragraphe ou à une annexe, se comprend comme référence faite à un paragraphe de la présente

vente ou à une Annexe de celle-ci.

Le mot commençant par une majuscule dans le corps d'une phrase renvoie à une définition.

Les titres attribués aux paragraphes n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

5.4. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les Parties conviennent d'assumer le risque de tout changement de circonstance, quelle qu'en soit la nature, pouvant intervenir postérieurement à la signature des présentes.

En conséquence, elles renoncent expressément à demander une révision ou résolution tant conventionnelle que judiciaire du contrat sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

5.5. ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION – LOI SRU

L'Acquéreur étant une personne morale, les dispositions protectrices de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à la Vente.

5.6. CONTEXTE DE L'OPERATION

5.6.1. Constitution de la société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS

La Métropole du Grand Paris, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris Ile-de-France, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région Ile-de-France, la SEMMARIS – RUNGIS MARCHE INTERNATIONAL et la Caisse Régionale Crédit Agricole Mutuel Paris Ile-de-France, ont officiellement mis en place, en date du 5 octobre 2023, la société dénommée « Foncière Centres-Villes Vivants ».

Cette société, créée sous la forme de société anonyme d'économie mixte locale, a pour objet, sur le périmètre géographique de la Métropole du Grand Paris, d'apporter son concours à la réalisation de toute opération permettant d'améliorer et d'assurer le développement des activités de redynamisation des centralités urbaines.

Ladite société, agissant en partenariat avec les communes de la Métropole du Grand Paris ayant adhérees au dispositif, a notamment vocation à intervenir dans les opérations portant sur des murs et baux commerciaux en cœur de ville.

Cette intervention aura pour but de conforter et/ou redynamiser les dynamiques commerciales territoriales, en acquérant ou en exploitant des locaux commerciaux et des rez-de-chaussée actifs, anciens ou neufs, de propriété communale ou privée.

C'est ainsi dans cet objectif que s'inscrit l'opération objet des présentes.

5.6.2. Délibération municipale

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du +++++ transmise à la Préfecture le +++++, dont une ampliation est ci-avant annexée.

Ladite délibération a été :

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024</p>

- affichée à l'Hôtel de Ville le +++++ ;
- Ainsi qu'il résulte d'une mention portée au pied de l'extrait de la délibération du Conseil municipal ci-annexée ;
- publiée au Recueil des actes administratifs.

Le représentant de la Commune déclare et garantit :

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

5.6.3. Avis de l'autorité compétente de l'Etat

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la délibération du Conseil municipal ci-dessus visée et les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du +++++.

Une copie de cet avis est annexée aux présentes.

Annexe

5.6.4. Absence de classement

L'acquisition de l'Immeuble par la Commune n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public.

Le Promettant déclare et garantit que l'Immeuble ne dépend pas et n'a jamais dépendu du domaine public.

CECI EXPOSE, il est passé aux conventions objet des présentes.

6. DEFINITIONS

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps des présentes par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

- « **Acquéreur** » : désigne la société dénommée « FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS », identifiée à l'Article 1.2.,

- « **Acte** » ou « **Acte de Vente** » : désigne le présent acte authentique constatant la vente des Biens Immobiliers et leurs annexes.

- « **Annexe** » : désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'Acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

- « **Article** » désigne un article de la Vente.

- « **Biens Immobiliers** » ou « **Bien** » ou « **Immeuble** » : désigne l'immeuble détenu en pleine propriété par le Vendeur, objet de la Vente, avec ses dépendances et accessoires ainsi que tous les droits réels attachés à ces biens en ce compris tous immeubles par destination, sans exception ni réserve.

- « **Ensemble Immobilier** » : désigne l'ensemble immobilier dont dépend l'immeuble et qui fait l'objet des actes établissant son organisation juridique mentionnés aux Articles 8.6. "Etat descriptif de division volumétrique" et "Etat descriptif de division – Règlement de copropriété".

- « **Frais** » : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les débours et autres frais, les émoluments de notaires, et plus

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature des présentes, qui seront supportés par l'Acquéreur.

- « **Jours** » : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire précédent.

- « **Jour(s) Ouvré(s)** » : désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de nature de celles requises pour la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré Suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra être donné au plus tard le jour ouvré suivant.

- « **Notaire Participant** » : désigne Maître Laurent BOUILLOT, Notaire à PARIS (75015), 39-43 Quai André Citroën.

- « **Notaire Soussigné** » : désigne Maître ++++ Notaire à PARIS (75008), 35 rue de Bassano.

- « **Parties** » : désignent ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

- « **Prix** » ou « **Prix de Vente** » : désigne le montant convenu à l'Article 14.

- « **Vendeur** » : désigne la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE identifiée à l'Article 1.1.

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

7. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le Vendeur vend pour sa totalité en pleine propriété à l'Acquéreur, qui accepte, le Bien dont la désignation suit.

8. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

8.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390), 200 à 206 boulevard Gallieni :

1°) Figurant pour partie au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	286	200 BD GALLIENI	00 ha 83 a 45 ca

2°) Et le lot de **VOLUME** numéro **DEUX (2)**, ci-après désigné :

Assiette de la volumétrie :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	279	26 QUAI D ASNIERES	00 ha 11 a 53 ca

Désignation du lot de VOLUME numéro 2:

UN VOLUME de forme parallélépipédique, d'une emprise totale de 201 Mètres carrés, situé au-dessus de la fraction (a) du lot UN, inscrit entre les niveaux N.G.F. 20.00 Mètres et 28.10 Mètres.

Etant précisé que l'altitude inférieure moyenne de 20.00 m correspond à une cote moyenne de 5.50 m environ, sous les parties d'ouvrage de l'immeuble les plus basses

et l'altitude supérieure moyenne de 2810 m, à la surface de protection d'étanchéité de la dalle.

Et le droit de réaliser à l'intérieur de ce volume tout aménagement à usage de parking pour voitures automobiles.

8.2. PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de l'Immeuble est demeuré ci-annexé.

Annexe

8.3. DESIGNATION DES BIENS :

Lot numéro cinq cent cinq (505)

Un local commercial : situé au rez-de-chaussée des bâtiments F et G, à l'angle du boulevard Galliéni avec l'Allée des Impressionnistes.

Et les deux mille deux cent soixante /cent millièmes (2260 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille cinq cent quarante-six (1546)

Un emplacement de stationnement pour voiture: situé au sous-sol du bâtiment M.

Et les trente-trois /cent millièmes (33 /100000 èmes) des parties communes générales.

Le Vendeur déclare que la désignation actuelle de l'Immeuble est inchangée et qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits Biens :

- de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte ou une utilisation irrégulière privative des parties communes ;
- de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une assurance particulière,
- de travaux qui auraient nécessité l'obtention d'une autorisation préalable particulière.

Il déclare en outre :

- qu'à sa connaissance l'ensemble des canalisations est correctement raccordé aux réseaux d'évacuations de la copropriété.
- qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.
- que les water-closets installés dans les Biens ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques.

L'Acquéreur déclare connaître l'Immeuble pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Tel que ledit Immeuble existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

8.4. PLANS DES LOTS – ETABLISSEMENT DE LA DESIGNATION

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

Annexe

Les Parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Le Notaire Soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les Parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'Acquéreur déclare dispenser le Vendeur ainsi que le Notaire Soussigné de faire plus

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024</p>

ample désignation de l'immeuble et de ses éventuels éléments d'équipements et des locaux annexes, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

8.5. SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 289,57 M² pour le lot numéro CINQ CENT CINQ (505).

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

8.6. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître CLARIS, notaire à PARIS, le 29 mai 1991, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 8 juillet 1991 volume 1991P numéro 3942.

8.7. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT 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 CHARDON, notaire à PARIS, le 20 juillet 1992 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 16 octobre 1992 volume 1992P numéro 5171.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître TARRADE, notaire à PARIS le 2 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 18 janvier 1993, volume 1993P, numéro 223.

Suivi d'un acte rectificatif établi par ledit notaire le 3 mars 1993 et publié audit service de la publicité foncière le 23 avril 1993 volume 1993P numéro 1946.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARDON, notaire à PARIS le 12 juillet 1993, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 août 1993, volume 1993P, numéro 4031.

9. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la présente vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

10. USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial. L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

11. EFFET RELATIF

Acquisition par préemption suivant acte reçu par Maître Laurent BOUILLLOT, notaire à PARIS le ++++ en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

Constat de transfert de propriété et de quittance suivant acte reçu par Maître Laurent BOUILLLOT notaire à PARIS le +++++ +++++, en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

12. CHARGES ET CONDITIONS LIÉES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

de l'Acte.

Les frais de la Vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur qui s'y oblige.

13. PROPRIETE JOUISSANCE

L'Acquéreur est propriétaire du Bien à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les Parties déclarant que le Bien est entièrement libre de location ou occupation.

14. PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS (874 000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

15. PAIEMENT DU PRIX

L'Acquéreur a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au Vendeur, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

Quittancement de ce paiement est donné par +++++ agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur/Madame le Receveur municipal ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

DONT QUITTANCE

16. DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le Vendeur se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

17. ORIGINE DES FONDS

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds propres.

18. PUBLICATION

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

19. DECLARATIONS FISCALES

19.1. IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le Vendeur déclare que la présente mutation n'est pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

19.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de

Noté en marge de l'acte
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

l'article 256 A du Code général des impôts et qu'en conséquence la présente mutation n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

- que le Bien est achevé depuis plus de cinq ans à la date de la mutation, de sorte que sa mutation sera exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts ;
- qu'il ne souhaite pas exercer l'option offerte par le 5°bis de l'article 260 du Code général des impôts pour soumettre la mutation à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- et, qu'en conséquence, la mutation ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

19.3. IMPOT SUR LA MUTATION

Le Vendeur et l'Acquéreur indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de HUIT CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS (874 000,00 EUR).

19.4. TAXE REGION ILE-DE-FRANCE

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe additionnelle perçue lors de sa publication au profit de la région Ile de France et dont le taux est fixé à 0,60%, conformément aux dispositions de l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

19.5. DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
874 000,00	x 4,50 %	=	39 330,00
<i>Taxe communale</i>			
874 000,00	x 1,20 %	=	10 488,00
<i>Taxe additionnelle</i>			
Région Ile de France	x 0,60 %	=	5 244,00
874 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
39 330,00	x 2,37 %	=	932,00
TOTAL			55 994,00

19.6. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	874 000,00	0,10%	874,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

PARTIE DEVELOPEE

20. RAPPEL DU PRINCIPE DES CHARGES ET DES CONDITIONS

La Vente est consentie et acceptée sous les charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

21. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS

21.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil, en ce qu'elle porte exclusivement sur le droit de propriété.

A cet égard, le Vendeur déclare :

- Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer,

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

21.2. RESCISION POUR LESION – COMPLEMENT DU JUSTE PRIX

Le Vendeur s'oblige à fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le supplément du juste prix conformément aux dispositions de l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que l'Acquéreur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le Vendeur s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Cette action ne peut être intentée que par le précédent propriétaire et elle n'est recevable que durant deux années à compter du jour où il a vendu.

21.3. SITUATION HYPOTHECAIRE

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

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

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

21.4. ORIGINE DE PROPRIETE

21.4.1. Origine de propriété immédiate

Les Biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE par suite de l'acquisition qu'il en a fait, par voie de préemption, de :

La société dénommée MCDONALD'S FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 27.450.000,00 €, dont le siège est à GUYANCOURT (78280), 1 rue Gustave Eiffel, identifiée au SIREN sous le numéro 722 003 936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent BOUILLOT, notaire à PARIS, en date du +++++

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé suivant les règles de la comptabilité publique.

Ledit prix payé depuis, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de publicité foncière de NANTERRE 2.

21.4.2. Origine de propriété antérieure

Une note sur l'origine de propriété antérieure sur une période trentenaire est demeurée ci-jointe et annexée.

Annexe

21.5. SERVITUDES

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et règlements administratifs ou autres,
- de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, et le cas échéant l'état descriptif de division – règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier et ses modificatifs.

Le Vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement même ancien et plus généralement qu'à sa connaissance il n'existe aucun cahier des charges, aucun document autre que ceux éventuellement indiqué aux présentes.

L'Acquéreur est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant desdites servitudes.

21.6. ETAT DU BIEN

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prend le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur en raison notamment :

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

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

Le Vendeur déclare :

- que le Bien n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ;
- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien ;
- qu'il n'a pas modifié l'affectation du Bien en contravention avec les stipulations du règlement de copropriété ;
- qu'il n'a pas réalisé dans le Bien de travaux en modifiant l'aspect extérieur ou les parties communes de l'Ensemble Immobilier, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- que la consistance du Bien n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par des travaux non autorisés.

Le Vendeur est avisé que, s'agissant de travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité à la clause d'exonération de garantie de vices cachés, ci-dessus stipulée.

21.7. CONTENANCE

21.7.1. Du terrain

Le Vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

21.7.2. Des constructions

Il est renvoyé aux Articles 8.5. "Superficie de la partie privative" et 30.9. "Garantie de superficie" des présentes concernant la superficie des locaux composant le Bien, des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 issues de la Loi dite "Loi Carrez".

22. DISPOSITIONS SUR L'AFFECTATION – L'USAGE – LA DESTINATION

22.1. AFFECTATION

Aux termes du modificatif au règlement de copropriété en date du 12 juillet 1993 ci-dessus visé, ce qui suit littéralement rapporté :

« AFFECTATION PARTICULIERE

Etant ici précisé que le lot 1546 à usage d'emplacement de stationnement pour voiture, nécessaire à l'exploitation du lot 505, local commercial notamment à usage de restaurant, pourra être affecté à titre de local technique pour le temps de ladite exploitation.

Etant bien entendu que ledit lot 1546 retrouvera sa destination initiale en cas de cessation d'exploitation dudit fonds ».

Le Vendeur déclare que le Bien est actuellement affectés à titre de restaurant.
L'Acquéreur déclare qu'il souhaite modifier cette affectation en officine de pharmacie.

22.2. USAGE

Le Vendeur déclare que le Bien est entièrement à usage autre que l'habitation conformément aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte des fiches de révision foncière de 1970.

22.3. DESTINATION

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

Le Vendeur déclare que le Bien a une destination de commerce au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme, et qu'à sa connaissance aucun permis de construire susceptible de modifier la destination du Bien n'a été délivré depuis la construction et/ou la rénovation du Bien.

22.4. CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION

Dans la mesure où l'Acquéreur entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du Bien actuellement à un autre usage, le Notaire Soussigné et le Notaire Participant l'avertissent, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte.

En outre, l'Acquéreur est informé que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété nécessite préalablement l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité et éventuellement l'obtention d'un permis de construire s'il s'accompagne de travaux. Le changement de destination entraîne également une modification des tantièmes de copropriété.

22.5. CONVENTION DES PARTIES

L'Acquéreur déclare avoir été en mesure d'apprécier la situation du Bien, au regard de l'usage tel que visé à l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, de la destination notamment par rapport aux articles R 123-9 (ancien), R 151-27 à R 151-29, R 421-14 et R 421-17 du Code de l'urbanisme, de la réglementation sur l'implantation de locaux tertiaires en Ile-de-France des articles L et R 510-1 et suivants et L et R 520-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par suite, l'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de l'usage et de la destination du Bien.

23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET L'EXPLOITATION DES BIENS

23.1. SITUATION LOCATIVE

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

23.2. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'Acquéreur fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le Vendeur.

Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le Vendeur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

23.3. ASSURANCE

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

L'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve le Bien étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'Acquéreur doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'Acquéreur l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre

Accuse de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

23.4. CONTRAT D’AFFICHAGE OU D’ANTENNE RELAIS

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage ou de pose d'antenne relais sur l'Immeuble.

24. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L’IMPOSITION DES BIENS

24.1. TAXE FONCIERE ET D’ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

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

L'Acquéreur est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'Acquéreur remboursera, le montant du prorata de ladite taxe, pour la période courant de ce jour jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, directement au Vendeur dans les dix (10) jours calendaires de la réception de l'avis d'imposition de l'année en cours, que lui aura adressé le Vendeur.

24.2. FRAIS

L'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du Notaire Soussigné et du Notaire Participant et frais de publication, à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que le Notaire Soussigné et le Notaire Participant, sont intégralement à la charge de l'Acquéreur.

Il en est de même pour tous les frais qui seront la suite et les conséquences de la Vente.

25. DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

+++++

Annexe

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Bien et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du Notaire Soussigné et du Notaire Participant sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

26. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

26.1. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

[Variante DPU conservé par EPT]

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le +++++.

Par lettre en date du +++++ le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse est annexée.

Annexe

[Variante confusion Vendeur-bénéficiaire DPU]

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

Toutefois, le Vendeur étant le titulaire du droit de préemption, aucune déclaration d'intention d'aliéner ne lui a été notifiée.

27. DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant rappellent aux Parties que le contenu du dossier de diagnostic technique est fixé par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

Article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation :

"I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code ;

11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024</p>

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative."

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Bien d'habitation dont le permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Bien dont le permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Gaz	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Bien bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Bien équipé d'une installation de chauffage	Quantité d'énergie effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission	10 ans sauf : DPE établi entre le 1.01.2013 et le 31.12.2017 : validité au 31.12.2022 DPE établi entre le 1.01.2018 et

		de gaz à effet de serre	30.06.2021 : validité au 31.12.2024
Electricité	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure (de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation)	3 ans
Assainissement	Bien d'habitation raccordé ou non au réseau collectif d'égout	Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	10 ans (sauf modification des conditions de raccordement) 3 ans pour les biens non raccordés
Mérules	Bien situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Bruit	Bien d'habitation situé dans une zone d'exposition au bruit des aérodromes	Bien bâti	
Appareil de chauffage au bois	Bien situé dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère	Système de chauffage au bois	

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le Vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société dénommée GENOVEXPERT, sise à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700), 186 rue la Fayette, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

27.1. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'Acquéreur par la remise qui lui en a été faite les 7 février et 19 décembre 2023, ce qu'il reconnaît, a été établi par la société dénommée GENOVEXPERT. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

1°/ Attestations du diagnostiqueur :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité

Annexe

2°/ Pour les parties privatives :

Les éléments du dossier de diagnostics techniques ~~fourni par le Vendeur et annexés~~

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

sont les suivants :

- Diagnostic amiante,
- Etat parasitaire,
- Diagnostic de performance énergétique.

Annexe

3°/ Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante.

Annexe

27.2. DIAGNOSTICS RELATIFS AUX PARTIES PRIVATIVES

27.2.1. Constat des risques d'exposition au plomb

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

27.2.2. Amiante

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante visé à l'article L 1334-13 du Code de la santé publique a été communiqué par le Vendeur à l'Acquéreur.

En application de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique, il a été établi le dossier technique amiante, lequel doit être communiqué notamment à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans le Bien.

Conformément à l'article R 1334-29-7 du Code de la santé publique est demeuré ci-après annexé le dossier technique amiante comprenant le(s) rapport(s) de repérage des matériaux et produits des listes A et B et (ii) la fiche récapitulative.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce document par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur.

27.2.3. Termites

L'état mentionnant la présence ou l'absence de termites visé à l'article L 126-24 du Code de la construction et de l'habitation a été réalisé et communiqué par le Vendeur à l'Acquéreur. Une copie de cet état est demeurée ci-après annexée.

27.2.4. Etat de l'installation intérieure de gaz

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

27.2.5. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

27.2.6. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi, conformément aux dispositions des articles R 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-après annexé.

27.2.7. Etat relatif aux mérules

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

27.3. DIAGNOSTICS RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES

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

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

Objet	Ensemble Immobilier	Résultat
Plomb	Concerné	Non transmis
Amiante	Concerné	Présence d'amiante
Termites	Concerné	Non transmis

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Vendeur.

27.4. AUTRES DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

27.4.1. Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le Vendeur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

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

Le Vendeur informe l'Acquéreur qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

27.4.2. Etat des risques

27.4.2.1. Règles générales

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 126-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu de fournir par écrit

Accusé de réception en préfecture
09-2024-00174-24-0000-2024-04-03
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

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

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

27.4.2.2. Etat des Risques et Pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions, daté du +++++, relatif à l'Immeuble a été remis à l'Acquéreur qui le reconnaît.

Une copie de cet état est demeurée annexée aux présentes.

Annexe

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre.

27.4.2.3. Zone de sismicité

L'Immeuble est compris dans une commune de sismicité qualifiée de « *très faible* » et dépend de la zone 1 ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions dont une copie est ci-annexée.

27.4.3. Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone "*aléa moyen*".
Une copie de la cartographie est annexée au rapport GEORISQUES.

Annexe

28. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

28.1. SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS DE L'ARTICLE L 125-7 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent également les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

28.2. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

28.2.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

En outre, le Notaire Soussigné et le Notaire Participant rappellent qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles ne sont pas réutilisées sur le site de leur excavation dans les conditions définies par un plan de gestion, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'un traitement conformément aux principes définis par les articles L. 541-1 et suivants du code de l'environnement.

28.2.2. Investigations complémentaires - Consultation des bases de données publiques

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations complémentaires pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

En conséquence, le Vendeur a effectué des vérifications auprès des bases de données publiques, savoir :

1°) Le Vendeur a effectué des vérifications auprès de la base de données publiques CASIAS et EX-BASOL.

La consultation de cette base de données publiques n'a pas mis en évidence l'existence d'une fiche au sens des dispositions précitées à l'adresse du Bien objet des présentes.

2°) Le Vendeur a également effectué des vérifications auprès des bases de données en ligne des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

La consultation de cette base de données publiques n'a pas mis en évidence l'existence d'un risque de pollution des sols au sens des dispositions précitées à l'adresse du Bien objet des présentes.

Annexe

28.2.3. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement

Par suite de ce qui précède, le Vendeur déclare et garantit :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou déclaration, ou qui aurait dû l'être, sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'autres informations lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

28.3. OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

28.3.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant attirent l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...] ».

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

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

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

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L.541-1 à L.542-14 et D.541-1 à R.543-224 du Code de l'environnement).

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

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent également les Parties que

092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

conformément à l'article L.541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

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

28.3.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement;
- qu'il n'a jamais déposé et qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques (telles que par exemple amiante, pyralène (P.C.B ou P.C.T), etc....) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients sur la santé ou l'environnement;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien.

28.4. LEGIONELLOSE

28.4.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant rappellent aux Parties qu'il résulte de la circulaire n° DGS/VS4/98.771 du 31 décembre 1998 et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que les installations d'eau chaude, de climatisation et les tours aéroréfrigérantes faisant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre des installations classées doivent faire l'objet, une fois l'an, d'une évaluation de la qualité de l'entretien de ces dispositifs par prélèvement à la recherche de légionelles.

28.4.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare ignorer si une installation susceptible d'entraîner un risque au regard de la légionellose est exploitée dans l'immeuble à la date de ce jour.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur la légionellose.

28.5. REGLEMENTATION RELATIVE AU PCB

28.5.1. Rappel des textes

Les Parties sont averties des dispositions des articles R 543-20, R 543-21 et R 523-25 du Code de l'Environnement. Ces dispositions sont ci-après littéralement rapportées.

"Article R 543-20

Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente ou céder à titre onéreux ou gratuit des PCB ou des appareils contenant des PCB.

En outre, la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite."

"Article R 543-21

Sous réserve des dispositions de l'article R. 543-22, il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient des PCB :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981."

"Article R 543-25

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

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

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

28.5.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe pas de transformateur électrique contenant des PCB (polychlorobiphényles) ou des PCT (polychlorotriphényles) dans le Bien.

29. REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le +++++ en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'Acquéreur, n'est pas déjà propriétaire d'un lot dans l'Ensemble Immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

Annexe

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

29.1. IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent les Parties de l'obligation d'immatriculation des copropriétés depuis le 1er janvier 2017.

Conformément à l'article 52 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), il a été institué un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation.

L'obligation d'information pèse sur le syndic et l'administrateur provisoire. Toutefois, le notaire est tenu de procéder à l'immatriculation à titre principal pour les nouvelles copropriétés (R 711-11-I du CCH) ou d'office en cas de carence ou d'absence du syndic (R711-18 et R 711-20 CCH).

Du fait des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier, le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent les Parties que le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro +++++.

29.2. CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,

- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

29.3. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global a été établi par +++++ le +++++.

Une copie est annexée.

Annexe

29.4. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent l'Acquéreur qu'aux termes des dispositions de l'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 créé par la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021, un projet de plan pluriannuel de travaux devra être établi :

- à compter du 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de deux cents (200) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre cinquante (50) et deux cents (200) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

- et à compter du 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au plus cinquante (50) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

29.5. FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le ++++ dont une copie est annexée.

29.6. EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

29.7. FONDS DE TRAVAUX

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent l'Acquéreur que depuis le 1er janvier 2017 et sauf à faire établir le diagnostic technique global visé à l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation ne faisant apparaître aucun travaux à réaliser dans les dix ans, les copropriétaires d'immeubles d'au moins dix (10) lots construits depuis plus de cinq ans auront l'obligation de constituer un fonds de travaux équivalant à 5 % au minimum du budget prévisionnel annuel ou à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaire.

Il résulte de l'article 14-2-1 III de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Par suite, l'Acquéreur ne rembourse pas au Vendeur le montant dudit fonds de travaux.

29.8. REGLEMENTATION - ASCENSEURS

Le Bien dispose d'un ascenseur.

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent l'Acquéreur que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

29.8.1. Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

29.8.2. Contrôle technique

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

29.8.3. Contrat d'entretien et de maintenance

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

L'Acquéreur est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

29.9. GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le Vendeur déclare que la superficie de la partie privative des Biens soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 289,57 M² pour le lot numéro CINQ CENT CINQ (505).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société GENOVEXPERT le 7 février 2023 annexée.

Annexe

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

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

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'Acquéreur dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le Vendeur déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'Acquéreur et au Vendeur qui le reconnaissent et en donnent décharge.

29.10. STATUT DE LA COPROPRIETE

29.10.1. Syndic de copropriété

Le Vendeur informe l'Acquéreur que :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

- le syndic de l'immeuble est le Cabinet FONCIA – 4 Boulevard de la Gare – 95210 SAINT-GRATIEN ;

- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

L'Acquéreur s'oblige :

- à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;

- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes, ainsi qu'il résulte d'un certificat en date du +++++ ci-annexé.

Annexe

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié (ci-après « Etat Daté ») a été délivré par le syndic à la date du +++++.

Cet état est annexé.

Annexe

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire Soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

29.10.2. Répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur de la charge de paiement des créances de la copropriété

- I - Principes de répartition

Le Notaire Soussigné et le Notaire Participant informent les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

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

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Vendeur (article 6-2-1ent du décret du 17 mars 1967) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Vendeur ou Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires (article 6-2-2ent du décret du 17 mars 1967) ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes (article 6-2-3ent du décret du 17 mars 1967).

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

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les Parties que le Vendeur supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

B - Travaux :

Le Vendeur supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'Acquéreur supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

- Caractère définitif ou non entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède :

- Pour les charges courantes des exercices antérieurs au jour de l'Acte de Vente :

Ces charges resteront à la charge du Vendeur, qui s'oblige à les rembourser sans délai à première demande de l'Acquéreur. Il en sera notamment ainsi pour les régularisations des charges de ces exercices antérieurs.

Corrélativement, si ladite régularisation fait apparaître un solde créditeur, l'Acquéreur s'engage à verser au Vendeur, à première demande et dans les quinze jours de la demande justifiée qui lui en sera faite, le *pro rata temporis* dudit solde.

- Pour les charges courantes de l'exercice en cours au jour de l'Acte de Vente :

Les Parties conviennent que les versements ci-dessus seront forfaitaires et définitifs, de sorte que le Vendeur se désistara en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, et corrélativement que l'Acquéreur fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu au titre des charges courantes pour l'exercice en cours.

- Pour les travaux :

Les versements qui seront effectués ne seront pas forfaitaires et définitifs. Les Parties entendant en tout état de cause respecter le principe de répartition posé ci-dessus, elles feront leur affaire personnelle des éventuels remboursements devant intervenir entre elles sur la base des appels qui pourraient être faits par le syndic et qui n'auraient pas été indiqués dans l'Etat Daté.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du Vendeur :

Le Vendeur règle au syndic par prélèvement sur le Prix de la Vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'Acte ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. les honoraires de mutation incombant au Vendeur indiqués dans l'état délivré par le syndic.

En application des conventions qui précèdent, le Vendeur a remboursé à l'instant même à l'Acquéreur, par la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant, le coût des travaux lui incombant dont le montant sera appelé par le syndic à l'Acquéreur, à charge pour ce dernier de régler les appels de fonds.

- Règlement à la charge de l'Acquéreur :

L'Acquéreur supportera :

. les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En application des conventions qui précèdent, l'Acquéreur a remboursé à l'instant

même au Vendeur, par la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant, le prorata des charges du trimestre en cours, dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au Vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Caractère définitif entre les Parties des versements effectués en application de ce qui précède :

Compte-tenu des règlements opérés par les Parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le Vendeur se désiste en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la Vente relativement au Bien, et corrélativement l'Acquéreur fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours et les exercices antérieurs s'ils n'étaient pas clôturés.

Par suite, l'Acquéreur renonce en faveur du Vendeur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours et les exercices antérieurs s'ils n'étaient pas clôturés, sauf travaux incombant au Vendeur.

Corrélativement, le Vendeur renonce en faveur de l'Acquéreur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes que le syndic pourrait être amené à lui verser ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours et les exercices antérieurs s'ils n'étaient pas clôturés.

- Fonds de roulement et fonds de réserve :

Le Vendeur déclare qu'il existe des avances (provisions versées par le Vendeur et comptabilisées dans ses livres par le syndic, notamment du fonds de roulement et de réserve tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967), lesquelles lui sont remboursées par l'Acquéreur selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'Etat Daté.

29.10.3. Convention des parties sur les procédures

Le Vendeur déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours. L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du Vendeur. En conséquence, le Vendeur déclare se désister en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux Biens.

29.10.3.1. Notification de la mutation au syndic – Notification de transfert

- Avis de mutation de l'article 20-I de la loi du 10 juillet 1965 :

Le Vendeur reconnaît avoir été averti par le Notaire Soussigné et le Notaire Participant des dispositions de l'article 20-I de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 lui interdisant de délivrer, même partiellement, le Prix de la Vente s'il ne lui a pas été présenté un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date au jour de la Vente attestant que ledit Vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Le Vendeur requiert toutefois expressément le Notaire Participant de lui délivrer le Prix de la Vente, diminué des sommes ci-dessous visées versées au syndic, avant l'expiration du délai d'opposition du syndic, sans recours contre le Notaire Participant. Il s'engage en outre expressément et irrévocablement à s'acquitter à première demande du Notaire Participant, de toute somme complémentaire qui pourrait être réclamée par le syndic postérieurement aux présentes.

L'Etat Daté indique que le Vendeur est à ce jour débiteur à l'égard du Syndicat de la somme de +++++. Le Vendeur autorise dès à présent le Notaire Participant, détenteur des fonds, à régler au syndic ladite somme qui sera prélevée sur le disponible du Prix

de la Vente.

En application de l'article 20 I- de la loi du 10 Juillet 1965 précitée, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'Ensemble Immobilier dans le délai de quinze jours des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- Notification de transfert

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

Il est précisé que le Vendeur s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'Acquéreur de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

29.10.4. Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Participant, représentant le Vendeur et détenteur des fonds.

30. REMISE DE PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'Acquéreur :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier.

L'Acquéreur déclare :

- que ces pièces lui ont été communiquées par mail avec son accord,
- que ces pièces étaient jointes au mail.

31. NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

32. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

Le Notaire Soussigné adressera, à l'attention de l'Acquéreur, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le Notaire Soussigné lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'Acquéreur donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le Notaire Soussigné de délivrer ultérieurement la copie authentique.

33. CONCLUSION DU CONTRAT

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

34. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur domicile et siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

35. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse suivante :

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à :

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au Notaire Soussigné et au Notaire Participant tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

36. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, **donnant leur autorisation conformément au second alinéa de l'article 1161 du Code civil**, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

37. SOMMAIRE

Pour faciliter la lecture des Présentes, un sommaire a été établi.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES	1
1.1. Vendeur	1
1.2. Acquéreur	2
2. QUOTITES ACQUISES	2
3. INTERVENTION	2
4. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE	2
5. EXPOSE	3
5.1. Envoi préalable du projet d'acte	3
5.2. Obligation d'information	3

5.3. Interprétation.....	3
5.4. Renonciation à l'imprévision.....	4
5.5. Absence de délai de rétractation – Loi SRU.....	4
5.6. Contexte de l'opération.....	4
5.6.1. Constitution de la société dénommée FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS.....	4
5.6.2. Délibération municipale.....	4
5.6.3. Avis de l'autorité compétente de l'Etat.....	5
5.6.4. Absence de classement.....	5
6. DEFINITIONS.....	5
7. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS.....	6
8. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE.....	6
8.1. Désignation de l'Ensemble immobilier.....	6
8.2. Plan cadastral.....	7
8.3. Désignation des Biens :.....	7
8.4. Plans des lots – Etablissement de la désignation.....	7
8.5. Superficie de la partie privative.....	8
8.6. Etat descriptif de division volumétrique.....	8
8.7. État descriptif de division – Règlement de copropriété.....	8
9. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS.....	8
10. USAGE DU BIEN.....	8
11. EFFET RELATIF.....	8
12. CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT.....	8
13. PROPRIETE JOUISSANCE.....	9
14. PRIX.....	9
15. PAIEMENT DU PRIX.....	9
16. DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE.....	9
17. ORIGINE DES FONDS.....	9
18. PUBLICATION.....	9
19. DECLARATIONS FISCALES.....	9
19.1. Impôt sur la plus-value.....	9
19.2. Taxe sur la valeur ajoutée.....	9
19.3. Impôt sur la mutation.....	10
19.4. Taxe Région Ile-de-France.....	10
19.5. Droits.....	10
19.6. Contribution de sécurité immobilière.....	10
FIN DE PARTIE NORMALISÉE.....	10
PARTIE DEVELOPPÉE.....	11
20. RAPPEL DU PRINCIPE DES CHARGES ET DES CONDITIONS.....	11
21. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS.....	11
21.1. Garantie contre le risque d'éviction.....	11
21.2. Rescision pour lésion – Complément du juste prix.....	11
21.3. Situation hypothécaire.....	11
21.4. Origine de propriété.....	11
21.4.1. Origine de propriété immédiate.....	11
21.4.2. Origine de propriété antérieure.....	12
21.5. Servitudes.....	12
21.6. Etat du bien.....	12
21.7. Contenance.....	13
21.7.1. Du terrain.....	13
21.7.2. Des constructions.....	13
22. DISPOSITIONS SUR L'AFFECTATION – L'USAGE – LA DESTINATION.....	13
22.1. Affectation.....	13

22.2. Usage	13
22.3. Destination	13
22.4. Changement de destination - information.....	14
22.5. Convention des Parties	14
23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET L'EXPLOITATION DES BIENS.....	14
23.1. Situation locative	14
23.2. Contrats de distribution et de fourniture.....	14
23.3. Assurance	14
23.4. Contrat d'affichage ou d'antenne relais	15
24. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES BIENS....	15
24.1. Taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères	15
24.2. Frais.....	15
25. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME.....	15
26. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION.....	15
26.1. Droit de préemption urbain	15
27. DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES	16
27.1. Diagnostics techniques	18
27.2. Diagnostics relatifs aux parties privatives.....	19
27.2.1. Constat des risques d'exposition au plomb.....	19
27.2.2. Amiante	19
27.2.3. Termites	19
27.2.4. Etat de l'installation intérieure de gaz.....	19
27.2.5. Etat de l'installation intérieure d'électricité.....	19
27.2.6. Diagnostic de performance énergétique.....	19
27.2.7. Etat relatif aux mérules	20
27.3. Diagnostics relatifs aux parties communes	20
27.4. Autres diagnostics environnementaux.....	20
27.4.1. Assainissement	20
27.4.2. Etat des risques.....	20
27.4.3. Aléa – Retrait gonflement des argiles.....	22
28. SITUATION ENVIRONNEMENTALE	23
28.1. Secteurs d'information sur les sols de l'article L 125-7 du code de l'environnement.....	23
28.2. Installations classées pour la protection de l'environnement.....	23
28.2.1. Rappel des textes.....	23
28.2.2. Investigations complémentaires - Consultation des bases de données publiques	24
28.2.3. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.....	24
28.3. Obligation générale d'élimination des déchets.....	24
28.3.1. Rappel des textes.....	24
28.3.2. Déclarations du Vendeur	25
28.4. Légionellose	25
28.4.1. Rappel des textes.....	25
28.4.2. Déclarations du Vendeur	25
28.5. Réglementation relative au PCB	25
28.5.1. Rappel des textes.....	25
28.5.2. Déclarations du Vendeur	26
29. REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE.....	26
29.1. Immatriculation du syndicat des copropriétaires	26
29.2. Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier	26
29.3. Diagnostic technique global	27

29.4. Plan pluriannuel de travaux	27
29.5. Fiche synthétique	28
29.6. Emprunt collectif	28
29.7. Fonds de travaux.....	28
29.8. Règlementation - Ascenseurs	28
29.8.1. Sécurité	28
29.8.2. Contrôle technique	28
29.8.3. Contrat d'entretien et de maintenance.....	29
29.9. Garantie de superficie	29
29.10. Statut de la copropriété.....	29
29.10.1. Syndic de copropriété	29
29.10.2. Répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur de la charge de paiement des créances de la copropriété	30
29.10.3. Convention des parties sur les procédures	32
29.10.4. Election de domicile pour l'opposition du syndic.....	33
30. REMISE DE PIECES	33
31. NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES	33
32. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE	33
33. CONCLUSION DU CONTRAT	34
34. eLECTION DE DOMICILE	34
35. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES	34
36. POUVOIRS	34
37. SOMMAIRE.....	34
38. AFFIRMATION DE SINCERITE	37
39. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	37
40. CERTIFICATION D'IDENTITE.....	38
41. FORMALISME LIE AUX ANNEXES	38

38. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné et le Notaire Participant des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

39. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

40. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

41. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE Date de télétransmission : 10/04/2024 Date de réception préfecture : 10/04/2024</p>

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

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

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

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 16/01/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

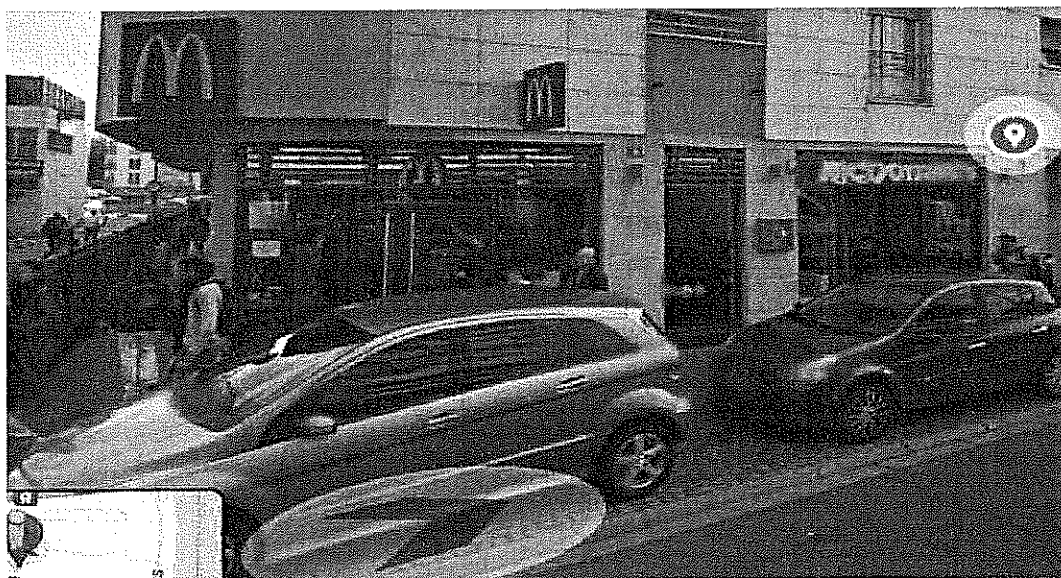
Commune de Villeneuve la Garenne

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

Réf. DS : 15134023
Réf. OSE : 2023-92078-91015

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Local commercial

Adresse du bien : 200 boulevard de Galliéni et 26 quai d'Asnières à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **840 000 €**, 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_9-DE
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

1 - CONSULTANT

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

Responsable des affaires foncières et immobilières.

2 - DATES

de consultation :	24/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	04/01/2024
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par exercice du droit de préemption renforcé.

La ville a reçu une Déclaration d'Intention d'Aliéner avec un montant de 850 000 € et une commission de 51 000 € à la charge de l'acquéreur.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

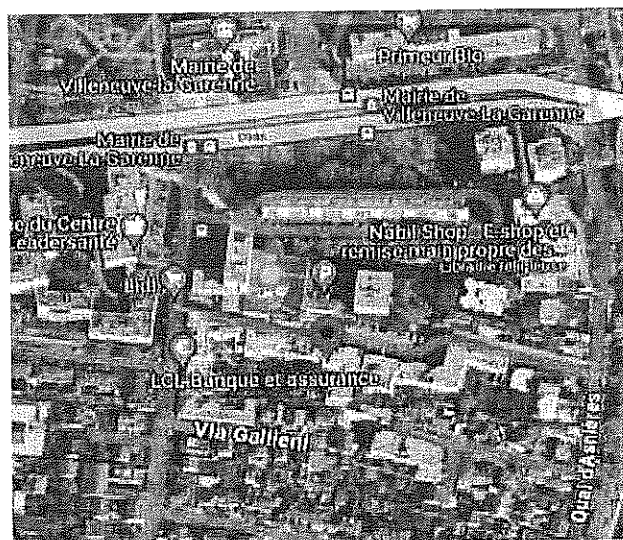
Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2020, la commune comptait 23 881 habitants. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

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

Le bien à évaluer est situé quartier « Centre-ville », à 3 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

Réseaux : Réseaux : Tramway T1 - bus 177 et 261 - Voiries : boulevard Gallieni et avenue de Verdun



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	I 286	200 boulevard Galliéni	8 345 m ²	Mixte Commerce / Habitation
	I 316	26 quai d'Asnières	1 153 m ²	
TOTAL			9 498 m ²	



4.4. Descriptif

Lot 505 : commerce. Lot 1546 : emplacement de stationnement.

Local commercial situé au rez-de-chaussée des bâtiments F et G, à l'angle du boulevard Galliéni et de l'allée des impressionnistes.

Le bien est vendu libre d'occupation. Il était occupé par une société de restauration rapide. Les équipements internes ont été retirés. Les murs reposent sur une structure béton. Vitrages simples.

Consommation énergétique : classé G.

Émission de Gaz à Effet de Serre : classé F.

4.5. Surfaces du bâti

Nature du bien	Surface
Local commercial	289,57 m ²

Source : promesse de vente.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

SAS MCDONALD'S.

5.2. Conditions d'occupation

La Ville souhaite acquérir ces lots en valeur libre (fin du bail lot 122 en 2024).

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

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

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

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

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Les termes de comparaison sont constitués de cessions de locaux commerciaux à proximité.

Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

Termes	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)		
1	9214P02 2020P06605	78/IJ/205/I/1	24 RUE DU FOND DE LA NOUE	13/10/2020	28	107 500	3839	Local commercial	
2	9214P03 2022P22991	78/IJ/314/I/176	223 BD GALLIENI	08/11/2022	102,71	360 000	3505	Magasin	
3	9214P03 2022P22992	78/IJ/314/I/129	229 BD GALLIENI	08/11/2022	76,95	279 000	3626	Local commercial	
4	9214P03 2021P00157	78/IG/772/I/473	38 AV DE VERDUN	23/12/2020	52,06	215 000	4130	Au rez-de-chaussée, à l'extrémité droite du bâtiment A, un petit local commercial	
5	9214P03 2019P05441	78/IG/346/I/351/I/352	8-10 RUE CHAILLON	18/07/2019	140,35	392 000	2793	Local commercial de type restauration	
							Moyenne	3579	
							Médiane	3626	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

L'étude de marché permet de faire ressortir une moyenne 3 579 €/m² et une médiane de 3 626 €/m² pour des ratios hétérogènes de 2 793 €/m² à 4 130 €/m².

Les termes n° 1,2,3 et 4 ont des surfaces utiles plus réduites que le bien a évalué. Seul le terme n°5 s'en rapproche relativement. Ce terme correspondant à une mutation de 2019 concerne un établissement de restauration rapide, relativement isolé dans cette partie de la rue.

Compte tenu de l'emplacement du bien, de son état, de ses caractéristiques, de sa surface utile, il est retenu un ratio proche du terme n° 5 qui date cependant de 2019, soit 2 900 €/m².

Application numérique :

289,57 m² X 2 900 €/m² = 839 753 € arrondis à 840 000 €.

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **840 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 924 000 €.

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.

La DIA d'un montant de 850 000 € est comprise dans la marge d'appréciation.

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.

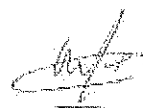
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Laurent PAUPE

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique à droit 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
092-219200789-20240404-2024-04-04_9-DE
Date de télétransmission : 06/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024