

Commune :
VILLENEUVE LA GARENNE (078)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : F
Feuille(s) : 000 F 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 02/10/2024
Support numérique : -----

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1082 B
Document vérifié et numéroté le 02/10/2024
A PTGC des Hauts de Seine
Par Arnaud CADORET
Inspecteur des finances publiques
Signé

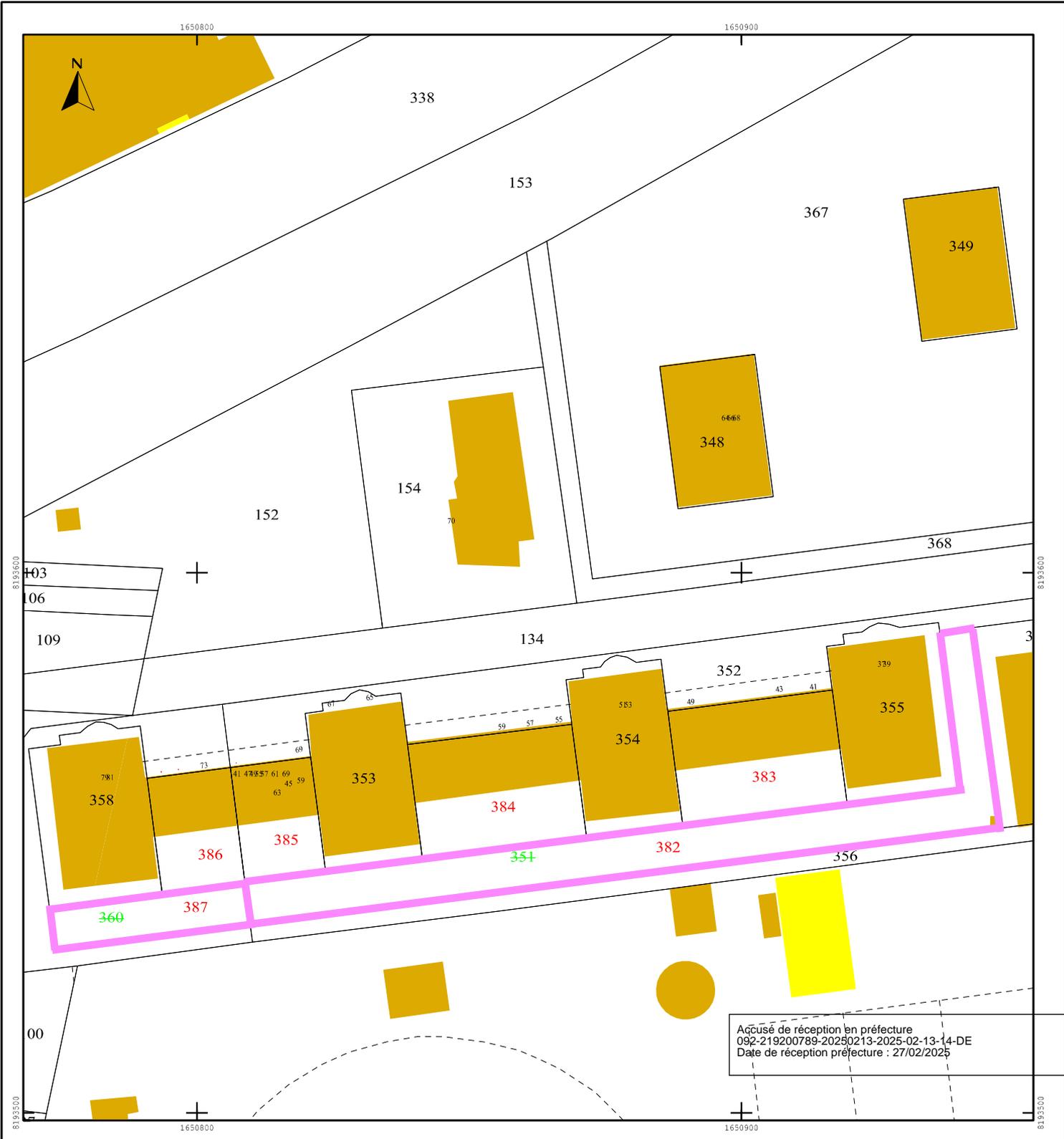
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par CRANCE HERVE (2)
Réf. : Dossier : AG240033
Le 27/09/2024

Service Départemental des Impôts Fonciers
PTGC des Hauts-de-Seine
7/9 Bd des Bouvets
CS 80309
92741 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 83 00
sdf192.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Modification selon les énonciations d'un acte à publier



**Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine**

Le 22/10/2024

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 : 20187297

Réf. OSE : 2024-92078-70869

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Voirie

Adresse du bien : Avenue Jean Moulin
angle de la rue de la Fosse aux Astres et avenue Jean Moulin
92 390 Villeneuve la Garenne

Valeur : **116 250 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

1 - CONSULTANT

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

Responsable des affaires foncières et immobilière.

2 - DATES

de consultation :	27/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	27/09/2024

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 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 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

Cession de parcelles entre une SEM et la commune de Villeneuve La Garenne ayant des parts dans la SEM.

Calendrier prévisionnel : 05/12/2024 conseil municipal puis signature de l'acte de vente pour acquisition par la commune en février 2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Description générale

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

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

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

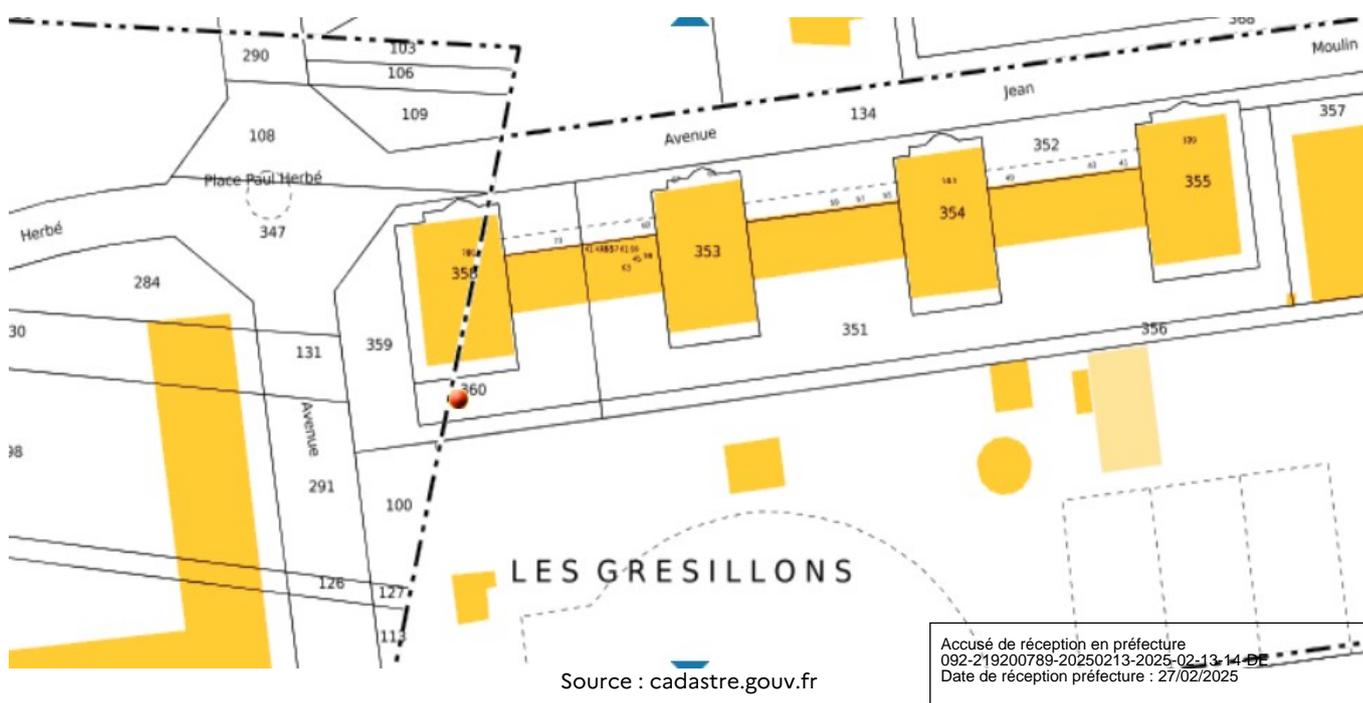
Réseaux : Bus lignes 137,177.

Proche mairie et arrêt Mairie de Villeneuve-la-Garenne.

4.3. Références cadastrales

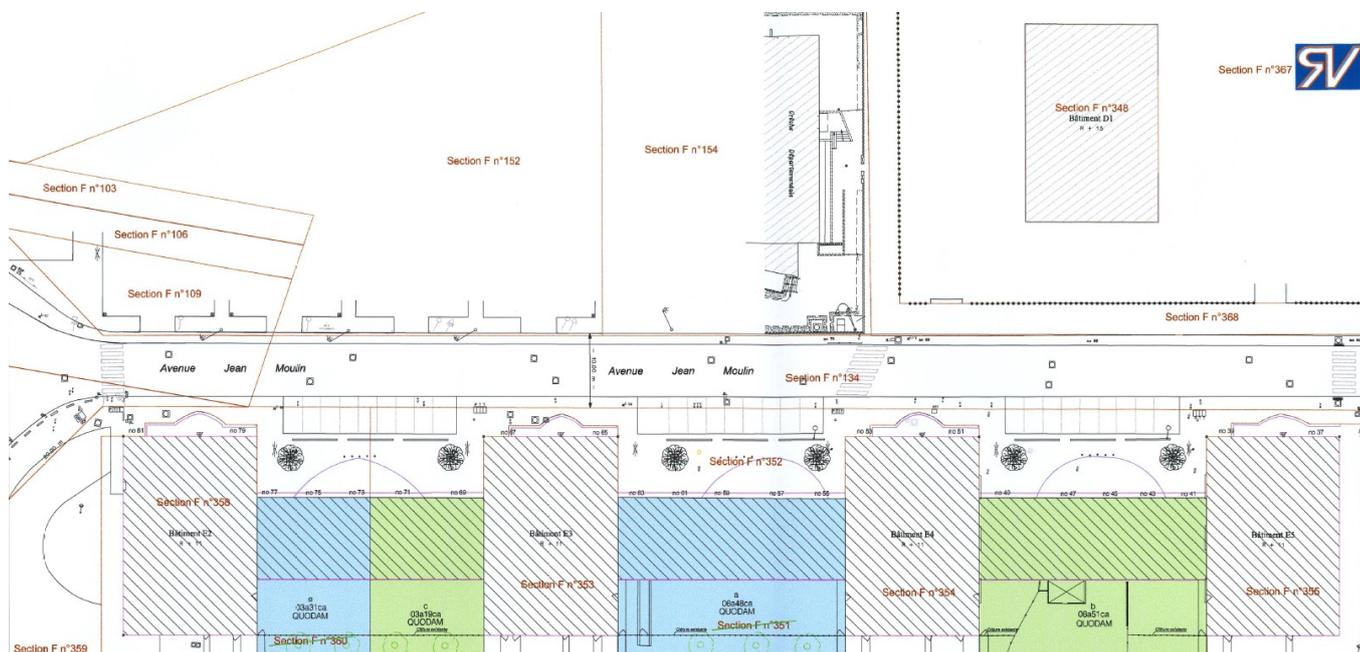
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-la-Garenne	F 351 (p)	69 avenue Jean Moulin	289 m ²	Voirie
Villeneuve-la-Garenne	F 360 (p)	73 avenue Jean Moulin	1 261 m ²	Voirie
TOTAL			1 550 m ²	



4.4.Descriptif

Parcelles situées à l'angle de la rue de la Fosse aux Astres et de l'avenue Jean Moulin, correspondant à des parcelles de voirie et allées appartenant à la SEM QUODAM. Confère projet de plan de division du géomètre Total 1 550 m² :



Source : consultant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaires présumés du bien

SEM QUODAM

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme :

PLU du 27 septembre 2016, dont la dernière procédure a été approuvée le 21/09/2023.

Zone UD : secteurs résidentiels de grands ensembles, à vocation d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet pour cette évaluation.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Étude sur des cessions de terrains à bâtir.

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

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

• Analyse des termes de comparaison :

Il ressort de l'étude des ratios oscillant entre 703 €/m² et 1 812 €/m² et un ratio moyen et médian aux alentours de 1 500 €/m². Il est donc retenu un ratio de 1 500 €/m².

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

Application numérique :

$$1\,550\text{ m}^2 \times 1\,500\text{ €/m}^2 \times 0,05 = 116\,250\text{ €}.$$

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

Accusé de réception en préfecture
n°32025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

La valeur vénale du bien est arbitrée à **116 250 €**.

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 127 875 € .

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE
Inspecteur des Finances publiques

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

Accusé de réception en préfecture
08221920678926250216262502431416
Date de réception préfecture : 27/02/2025

MS/MS/ 11330501

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts de Seine), 100, avenue de Verdun,
en l'Office Notarial ci-après nommé,**

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

**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

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **QUODAM**, société anonyme d'économie mixte, au
capital de 6096675 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 26
quai d'Asnières, identifiée au SIREN sous le numéro 602048225 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

- ACQUEREUR -

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

QUOTITES VENDUES

La société dénommée QUODAM vend la pleine propriété du BIEN.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

QUOTITES ACQUISES

COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE acquiert la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée QUODAM est représentée à l'acte par

Monsieur Pierre Charles **DECOSTER**, demeurant à VINCENNES (94) 13 Cours Marigny

Agissant aux présentes en sa qualité de Directeur général de la Société QUODAM, nommé à ces fonctions aux termes d'une d'une décision du conseil d'administration de ladite société en date du

dont copie ci annexée,

et ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi.

- La COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE est représentée à l'acte par

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

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

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

- qu'une copie de la délibération en date du [redacted] et celle autre du [redacted] susvisée a été télétransmise et reçue en Préfecture le [redacted]
- que chaque délibération est par suite exécutoire ;
- est demeurée ci annexée la liste des délibérations affichées en mairie
- que cette délibération du [redacted] a été au surplus publiée sous forme électronique, sur le site internet de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, conformément aux dispositions de l'article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- qu'il n'a été reçu aucune notification de déféré préfectoral, recours ou d'opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal susvisée, par suite devenue définitive, ainsi qu'il résulte, au surplus, de l'attestation délivrée par le tribunal administratif de CERGY PONTOISE le [redacted]

- que cette délibération n'a pas été retirée ;
- que la délibération en date du [redacted] a été approuvée au vu des avis de valeur délivrés par France Domaines le [redacted] sous la référence dossier n° [redacted] réception préfecture en date du [redacted]

Documents ci annexés

Demeureront ci-annexés les documents suivants intéressant la représentation de **L'ACQUEREUR**, savoir :

- copie du compte-rendu de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du 5 Juillet 2020 ayant emporté nomination de Monsieur Pascal PELAIN à la fonction de Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE,

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société QUODAM

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du

télétransmise et reçue en préfecture le suivant dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue jean moulin.

UNE PARCELLE DE TERRAIN d'une superficie de 289 m à provenir d'une plus grande parcelle cadastrée :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	382	Avenue Jeu MOULIN	00 ha 12 a 61 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de VILLENEUVE LA GARENNE, originairement cadastrée section F numéro 351 lieudit AVENUE JEAN MOULIN pour une contenance de vingt-huit ares soixante-dix-neuf centiares (00ha 28a 79ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 382 désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 383 désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 384 désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 386 désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section F numéro 383 lieudit AVENUE jean MOULIN pour une contenance de six ares cinquante et

un centiares (00ha 06a 51ca), désigné sous le terme lot teinte

- La parcelle désormais cadastrée section F numéro 384 lieudit Avenue Jeu MOulin pour une contenance de six ares quarante-huit centiares (00ha 06a 48ca), désigné sous le terme lot teinte
- La parcelle désormais cadastrée section F numéro 385 lieudit Avenue Jean Moulin pour une contenance de trois ares dix-neuf centiares (00ha 03a 19ca), désigné sous le terme lot teinte

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par le cabinet RENDER & VENANT géomètre expert à COLOMBES Hauts de Seine, le 4 novembre 2024 sous le numéro SF2145651680.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du est annexé.

Le document modificatif du parcellaire a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le

Immeuble article deux

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 Avenue jean moulin.

UNE PARCELLE DE TERRAIN

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	387	73 Avenue jean Moulin	00 ha 02 a 89 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de VILLENEUVE LA GARENNE, originellement cadastrée section F numéro 360 lieudit 73 Avenue Jean Moulin pour une contenance de six ares vingt centiares (00ha 06a 20ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 387 désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section F numéro 386 désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section F numéro 356 lieudit 73 Avenue Jean Moulin pour une contenance de trois ares trente et un centiares (00ha 03a 31ca), désigné sous le terme lot teinte

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par le cabinet RENDER & VENANT géomètre expert à COLOMBES Hauts de Seine, le 4 novembre 2024 sous le numéro SF2145651680.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du est annexé.

Le document modificatif du parcellaire a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le

Rappel de modifications cadastrales

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE Date de réception préfecture : 27/02/2025

1°) Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 801 en date du 17 mai 1965 publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème le 17 mai 1965, volume 5816, numéro 104, les parcelles anciennement cadastrées section F numéros 21, 42, 46, 51, 52 et 58 ont été réunies en une parcelle cadastrée section F numéro 64.

2°) Aux termes acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERE, en date du 13 décembre 1965 publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème le 5 février 1966, volume 6190, numéro 1, il a notamment été procédé à la division de la parcelle cadastrée section F numéro 64 en cinq nouvelles parcelles cadastrées section F numéros 66, 67, 68, 69 et 70.

Etant ici précisé qu'aux termes dudit acte, la société LA RESIDENCE DE VILLENEUVE a cédé à titre d'échange les parcelles cadastrées section F numéros 66 et 67, laquelle a reçu en contre échange les parcelles cadastrées section F numéro 72 et E numéro 86.

3°) Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 986 en date du 17 décembre 1966 publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème le 19 décembre 1966, volume 6274, numéro 73, la parcelle cadastrée section F numéro 72 a été divisée en six parcelles cadastrées section F numéros 158, 159, 160, 161, 162 et 163.

4°) Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 986 en date du 17 décembre 1966, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 19 décembre 1966, volume 6274, numéro 73, la parcelle cadastrée section F numéro 70 a été divisée en 25 parcelles cadastrées section F numéros 133 à 157.

5°) Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 1081 en date du 4 octobre 1967, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 6 octobre 1967, volume 6618, numéro 28, la parcelle cadastrée section E numéro 86 a été supprimée et remplacée par la parcelle cadastrée section F numéro 177.

6°) Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 246 en date du 12 mars 1974, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 13 mars 1974, la parcelle cadastrée section F numéro 144 (*provenant de la division de la parcelle F 70*) a elle-même été divisée en deux parcelles cadastrées section F numéros 232 et 233.

7°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges DAUBLON, notaire à PARIS le 30 septembre 1994, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 28 novembre 1994, volume 1994P, numéro 6205, il a notamment été procédé :

- à la division de la parcelle cadastrée section F numéro 159 en deux parcelles cadastrées section F numéros 294 et 295,
- et à la division de la parcelle cadastrée section F numéro 232 en trois parcelles cadastrées section F numéros 304, 305 et 306.

8°) Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 799B en date du 14 décembre 1998, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 14 décembre 1998, volume 1998P, numéro 7094, les parcelles cadastrées section F numéros 294 et 304 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section F numéro 313,

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section F numéros 77, 151, 80 , 84 89 132 et 94 ont été réunies en une parcelle F numéro 179

Que la parcelle F numéro 150 a été divisée en **351** à 357

Que la parcelle F numéro 179 a été divisée en 358 à **360**

Que la parcelle F numéro 301 a été divisée en 361 à 362

Que la parcelle F numéro 303 a été divisée en 363 à 366

Que la parcelle F 350 a été divisée en 367 à 369

EFFET RELATIF

1°) **Acquisition de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 52** suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 2 juillet 1963, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 3 août 1963, volume 5569, numéro 1.

2°) **Acquisition de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 58** suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 25 novembre 1963, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 28 décembre 1963, volume 5660, numéro 20.

3°) **Acquisition des parcelles anciennement cadastrées section F numéros 21, 42 et 46** suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 25 novembre 1963, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 15 janvier 1964, volume 5670, numéro 14.

4°) **Acquisition de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 51** suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 30 janvier 1964, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 29 février 1964, volume 5709, numéro 3.

5°) **Echange concernant la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 72** suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 13 décembre 1965, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 5 février 1966, volume 6190, numéro 1.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de cent mille euros (100 000 EUR)

cent seize mille deux cent cinquante euros (116 250€)

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

Saisissez du texte ici

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à _____ maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

M

Comptable du centre des finances publiques de :

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date de ce jour dont copie est ci annexée.

En application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, :

Déclare ; ès qualité, avoir effectuer les vérifications d'usage nécessaire,

Prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus ,

RECONNAITRE, es qualités, devoir payé en l'acquit de l'acquéreur la somme
(**CENT MILLE EUROS QUINQUANTE EUROS**) cent seize mille deux cent cinquante euros (116 250€)

Par suite, en vertu des dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

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

Compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, 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.

FORMALITE FUSIONNEE

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 52 suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 2 juillet 1963.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME, le 3 août 1963 volume 5569, numéro 1.

Acquisition de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 58 suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 25 novembre 1963.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME, le 28 décembre 1963 volume 5660, numéro 20.

Acquisition des parcelles anciennement cadastrées section F numéros 21, 42 et 46 suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 25 novembre 1963.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME, le 15 janvier 1964 volume 5670, numéro 14.

Acquisition de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 51 suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 30 janvier 1964.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME, le 29 février 1964 volume 5709, numéro 3.

Echange concernant la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 72 suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 13 décembre 1965.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME, le 5 février 1966 volume 6190, numéro 1.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés.
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : GENNEVILLIERS 177 Avenue Gabriel Péri - BP 219 (92237) GENNEVILLIERS Cedex où elle est identifiée sous le numéro 60204822500018.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Concernant l'ensemble des immeubles

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi déclaré par les parties, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

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

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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	100 000	0,10%	100,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

DOMAINE PRIVE

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que, le **BIEN** étant inclus dans une association syndicale libre, il ne peut appartenir à son domaine public ; celui-ci ressort de son domaine privé, ainsi qu'il résulte d'un arrêt du Conseil d'Etat en date du 23 janvier 2020.

EXPOSE

La vente a été conclue directement et amiablement par l'**ACQUEREUR** ; les biens objets des présentes sont situées dans le secteur Jean Moulin , dans le périmètre des parcelles réaménagées pour sécuriser cet espace situé sur le tronçon Nord de l'Avenue Jean Moulin et le carrefour entre l'Avenue Jean Moulin et la rue de la fosse aux astres, correspondant à des voirie et allées .

Rencontre des volontés :

La vente a été conclue directement et amiablement entre les parties

En tout état de cause, les PARTIES entendent par l'effet des présentes annuler toutes conventions ultérieures établies relativement à la vente du **BIEN**.

Dossier d'informations :

Les PARTIES reconnaissent avoir parfaite connaissance qu'elles ont le devoir de s'échanger toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas omis de divulguer ou d'inclure au Dossier d'Informations des documents ou informations en sa possession ou dont il aurait connaissance concernant les **BIENS**, qui seraient objectivement de nature à changer l'appréciation de la valorisation et/ou de la situation tant juridique (en ce compris notamment leur situation administrative) que fiscale, technique, environnementale et locative desdits biens.

L'**ACQUEREUR** déclare de son côté avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous sachant, experts, techniciens, professionnels expérimentés et conseils extérieurs choisis et missionnés par eux, à une étude tant sur le plan juridique que sur le plan fiscal, administratif, environnemental et technique des **BIENS** vendus.

Usage

Il est ici rappelé que ces parcelles sont à usage de voirie ; lesquelles voiries supportent des canalisations enterrées d'évacuation qui seront gérés par l'EPT dans le cadre de ses attributions et compétence

DOMAINE PRIVE

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que, partie du **BIEN** est inclus dans une association foncière urbaine libre.

Les termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques sont ici rappelées : « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit

affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

En l'espèce l'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle du classement, si besoin était, de ces parcelles dans le domaine public de la Ville **après signature de l'acte authentique**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

Concernant l'ensemble des immeubles

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'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'**ACQUEREUR**.

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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.

SERVITUDES

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

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

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

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

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

L'**ACQUEREUR** 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'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Concernant l'ensemble des immeubles

Les documents d'urbanisme sont annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASL

GROUPE D'HABITATIONS

Cahier des charges et conventions passées entre la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et la société LA RESIDENCE DE VILLENEUVE

Aux termes d'un acte sous seing privé, non enregistré, en date à VILLENEUVE LA GARENNE, du 4 juin 1959, Monsieur le Maire de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et Monsieur le Président du Conseil d'Administration de la société dénommée "SOCIETE LA RESIDENCE DE VILLENEUVE", ont établi une convention pour la construction de 1410 logements à édifier par ladite société, sur le territoire de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE.

Cette convention a été visée et rattachée à la décision préfectorale d'approbation de Monsieur le Préfet de La Seine, en date du 14 août 1959.

Ladite convention est demeurée annexée à la minute du cahier des charges reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES, en date du 26 juin 1964, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 28 août 1964, volume 5829, numéro 18.

Etat descriptif de division de terrains

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES, le 26 juin 1964, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 4 août 1964, volume 5811 numéro 16, il a été établi à la requête de la société dénommée "LA RESIDENCE DE VILLENEUVE" un état descriptif de division de terrains en sept (7) lots numérotés de un (1) à sept (7).

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes formait le lot numéro TROIS (3) dudit état descriptif de division, pour l'édification du bâtiment H.

2°) Ledit état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE, notaire à ASNIERES, le 12 février 1965, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 11 mars 1965, volume 5961, numéro 20, aux termes duquel le lot numéro sept (7) a été supprimé et remplacé par les lots numéros huit (8), neuf (9) et dix (10).

3°) L'état descriptif de division et son modificatif ont été annulés aux termes de l'acte reçu par Maître Claude MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 12 avril 1967.

Aux termes de cet acte il a été établi :

- le règlement et le cahier des charges du groupe d'habitations,
- et les statuts de l'association syndicale dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE DE LA RESIDENCE DE VILLENEUVE"

4°) Ledit cahier des charges ayant fait l'objet d'un acte complémentaire reçu par Maître Claude MAILLARD, notaire à PARIS, le 28 janvier 1969, publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 7ème, le 5 mars 1969, volume 7278, numéro 7, aux termes duquel il a été incorporé au groupe d'habitations un nouvel immeuble formant le bâtiment D2.

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitations est membre de plein droit de l'association.

Une copie de l'acte contenant le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale a été notifiée par mail à l'ACQUEREUR, ce qu'il reconnaît expressément.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces documents, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au BIEN. Il précise être déjà membre de ladite association.

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Représentant de l'association :

Le représentant de l'association syndicale dénommée ASSOCIATION SYNDICALE FONCIERE "LA RESIDENCE DE VILLENEUVE est :

Cabinet CADOT BEAUPLÉ 63 rue André Joineau 93315 LE PRE SAINT GERVAIS ;

Engagements :

L'acquéreur **s'engage** à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise. Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le VENDEUR réglera au représentant de l'association au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant le jour de signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

L'ACQUEREUR supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir reçu à ce jour aucune convocation d'assemblée des membres de l'association.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux PARTIES de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours du jour de signature de l'acte authentique de vente.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du VENDEUR, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

PARCELLE DE L'ACTE DU 19 JUIN 2024

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeuble provient d'une division de propriété.

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

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

- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

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

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Concernant l'ensemble des immeubles

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

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans	Immeuble bâti ou	6 mois

	une zone couverte par un plan de prévention des risques	non	
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Termites

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par cette réglementation.

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

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

S'agissant d'un immeuble non bâti constructible, celui-ci entre dans le cadre des dispositions de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le document prévu par ledit article est annexé au présent acte.

Ce document indique que :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone D :
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des

équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
 - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- L'adresse du service d'information en ligne qui a permis de consulter le plan d'exposition au bruit est la suivante : Préfecture des Hauts de SEINE.
 - Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée de quelque nature que ce soit.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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 ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, 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.

Il ici rappelé que les parcelles vendues supportent, à ce jour, le passage de canalisations enterrées d'évacuation dont la gestion sera confirmée , par la suite , à l'EPT dans le cadre de sa compétence.

Etat des risques

Un état des risques en date du est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis le .

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Document d'information

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

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

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,

- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

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 .

Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les

dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Préalablement à l'établissement de l'origine de propriété, il est ici précisé que la parcelle cadastrée section F numéro 313 provient de la réunion des parcelles cadastrées section F numéro 294 et 304, la parcelle 294 provenant elle-même de la

division de la parcelle cadastrée section F numéro 159 et la parcelle 304 provenant de la division de la parcelle cadastrée section F numéro 232.

La parcelle 159 provenant de la division de la parcelle cadastrée section F numéro 72.

La parcelle 232 provenant de la division de la parcelle cadastrée section F numéro 144 qui provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée F numéro 70.

Ladite parcelle cadastrée section F numéro 70 provenant de la réunion des parcelles cadastrées section F numéros 21, 42, 46, 51, 52 et 58.

*** En ce qui concerne la parcelle cadastrée section F numéro 52**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Commune de VILLENEUVE LA GARENNE

Suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 2 juillet 1963

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de deux cent soixante-sept mille cinq cent trente-deux francs (267 532.00 frs), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 3 août 1963, volume 5569, numéro 1.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

*** En ce qui concerne la parcelle cadastrée section F numéro 58**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU BUCHER A VILLENEUVE LA GARENNE dont le siège social est à PARIS, 5 Avenue de Ségur

Suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 25 novembre 1963, Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de neuf cent trente-sept mille cinq cent quarante-cinq francs (937 545.00 frs), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 28 décembre 1963, volume 5660, numéro 20.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

*** En ce qui concerne les parcelles cadastrées section F numéros 21, 42 et 46**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Commune de VILLENEUVE LA GARENNE

Suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 25 novembre 1963,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix (avec d'autres biens) de neuf cent trente-sept mille cinq cent quarante-cinq francs (937 545.00 frs), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 15 janvier 1964, volume 5670, numéro 14.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

*** En ce qui concerne la parcelle cadastrée section F numéro 51**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Commune de VILLENEUVE LA GARENNE

Suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES le 30 janvier 1964

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent quatre-vingt-cinq mille francs (185 000.00 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 29 février 1964, volume 5709, numéro 3.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

*** En ce qui concerne la parcelle cadastrée section F numéro 72**

La parcelle cadastrée section F numéro 72 a été reçue (avec la parcelle cadastrée section E numéro 86) en échange d'un immeuble lui appartenant, de :

La société PETROLYS, société anonyme au capital de 4.014.500,00 Francs, dont le siège social est à PARIS, 42 Avenue Raymond Poincaré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la SEINE, sous le numéro 55 B 14.805.

Suivant acte reçu par Maître Louis ESTIENNE notaire à ASNIERES, le 13 décembre 1965.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre mais néanmoins à la charge par la société LA RESIDENCE DE VILLENEUVE, de faire édifier à ses frais, un mur de clôture séparatif d'avec le Chemin de la Fosse aux Astres.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage, et notamment la renonciation par chacune des parties à l'action en répétition.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 7EME le 5 février 1966, volume 6190, numéro 1.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

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.

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.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTENTION : LE SIGNATAIRE REPRESENTANT L'ORGANISME HLM DOIT DISPOSER DES POUVOIRS NECESSAIRES A CETTE RENONCIATION

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** 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'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à :

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête

Notaire
092-219200789-20250213-2025-02-13-14-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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,
- 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.

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.

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

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.