



LEGENDE

- STRATE ARBOREE**
- Arbres plantés à grand, moyen et petit développement
 - Arbres existants conservés
 - Arbres existants abattus
- STRATE ARBUSTIVE & HERBACEE**
- Massifs d'arbustes, de fougères, plantes vivaces, graminées et bulbes de sous bois
 - Jardins & jardinières privatives
 - Pelouses renforcées
 - Allées et places en béton balayé ou pavés de béton posés sur sable
 - Allées en stabilisé
 - Terrasses logement
 - Toiture plantée
 - Toiture plantée sedum
 - Toiture gravillons

IND	DATE	MODIF	VERIF

IMMEUBLES DE LOGEMENTS

6, 8 et 22 Boulevard Gallieni
92390 Vitry-sur-Seine

MAITRISE D'OUVRAGE

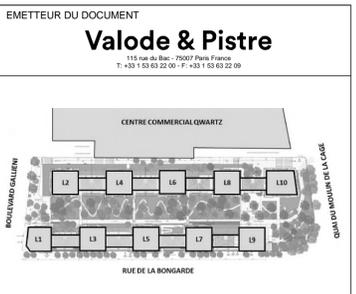
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE

87, rue de Richelieu 75002 Paris

MAITRISE D'OEUVRE

Valode & Pistre

BET FLUIDE/THERMIQUE : AB Environnement ACOUSTICIEN : ALTA acoustique
 BET STRUCTURE : VP Green CSPS : BTP Consultant
 CONS.SEC.INC : CSD FACES ETUDE D'IMPACT : URBA Conseil
 PAYSAGISTE : RAPHIA HYDROGEOLOGIE : SOLER Hydro
 BUR.CONTROLE : BTP Consultant GEOTECHNIQUE : SOLER CONSEIL
 DESCRIPTEUR : SAOUAS BET HGE : SERIATION



PHASE

MAR

TITRE

PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS DU PROJET

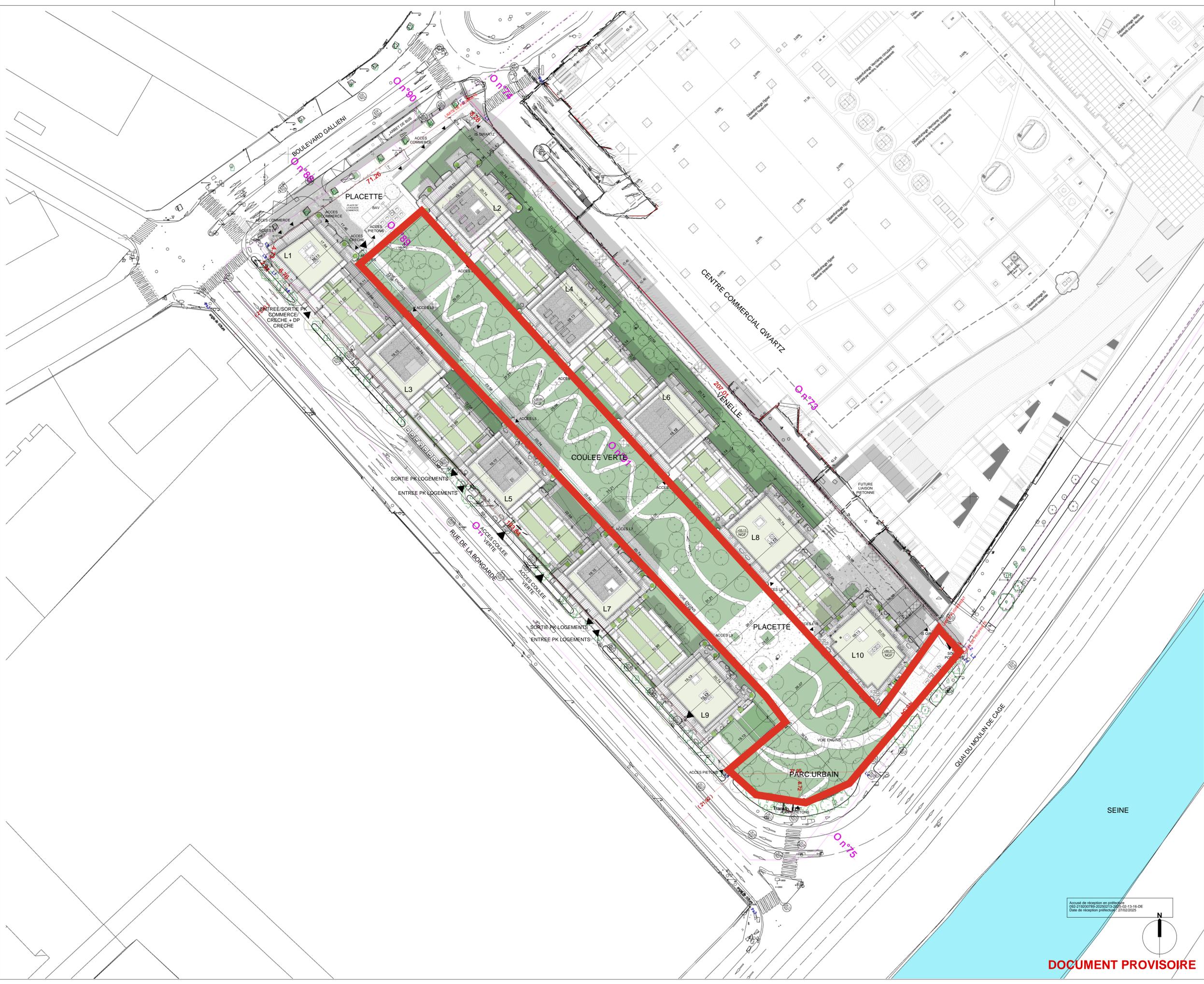
Accusé de réception en préfecture
002-21800789-20250113-2025-CD-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025



DOCUMENT PROVISOIRE

Affaire : 78-08 29/10/24 Ech. 1 : 500

030101-03	VPA	VLG	MAR	PLA	MAS	PC2
N° DE SERIE	EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDR	LOT



LEGENDE

- STRATE ARBOREE**
- Arbres plantés à grand, moyen et petit développement
 - Arbres existants conservés
 - Arbres existants abattus
- STRATE ARBUSTIVE & HERBACEE**
- Massifs d'arbustes, de fougères, plantes vivaces, graminées et bulbes de sous bois
 - Jardins & jardinières privatives
 - Pelouses renforcées
 - Allées et places en béton balayé ou pavés de béton posés sur sable
 - Allées en stabilisé
 - Terrasses logement
 - Toiture plantée
 - Toiture plantée sedum
 - Toiture gravillons

IND	DATE	MODIF	VERIF

IMMEUBLES DE LOGEMENTS

6, 8 et 22 Boulevard Gallieni
92390 Villeeneuve-la-Garenne

MAITRISE D'OUVRAGE

SNC COGEDIM PARIS METROPOLE

87, rue de Richelieu 75002 Paris

MAITRISE D'OEUVRE

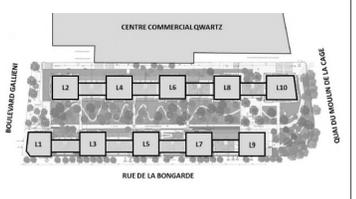
Valode & Pistre

BET FLUIDE/THERMIQUE : AB Environnement ACOUSTICIEN : ALTA acoustique
 BET STRUCTURE : VP Green CSPS : BTP Consultant
 CONS.SEC.INC : CSD FACES ETUDE D'IMPACT : URBA Conseil
 PAYSAGISTE : RAPHIA HYDROGEOLOGIE : SOLER Hydro
 BUR.CONTROLE : BTP Consultant GEOTECHNIQUE : SOLER CONSEIL
 DESCRIPTEUR : SAOUAS BET HGE : SERIATION

EMETTEUR DU DOCUMENT

Valode & Pistre

115 rue du Bac - 75007 Paris France
T: +33 1 53 63 22 00 - F: +33 1 53 63 02 09



PHASE

MAR

TITRE

PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS DU PROJET

Accusé de réception en préfecture
000-21800789-01020213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture: 27/02/2025



DOCUMENT PROVISOIRE

Affaire : 78-08 29/10/24 Ech. 1 : 500

030101-03	VPA	VLG	MAR	PLA	MAS	PC2
N° DE SERIE	EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDR	LOG

51442803
GK/MK/

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE VINGT-ET-UN DECEMBRE,
A VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 Avenue de Verdun en l'hôtel
de ville,**

Maître Eric GACHOD, Notaire Associé de la société dénommée « Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 11-11bis Place du Général Leclerc,

Avec la participation de Maître Olaf DECHIN, notaire à PARIS, assistant l'ACQUEREUR,

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 /CAPACITE/ REPRESENTATION

1.1.- VENDEUR

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

✓

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250113-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

1.2.- ACQUEREUR

La Société dénommée **COGEDIM PARIS METROPOLE**, Société en nom collectif au capital de 320000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 8 Avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 319293916 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

1.3.- INTERVENTION DU RECEVEUR MUNICIPAL

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu le Trésorier Principal, à l'effet de quittance le prix

1.4.- QUOTITES ACQUISES

La société COGEDIM PARIS METROPOLE acquiert la pleine propriété du Bien objet de la vente.

1.5.- DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il a la capacité légale et obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux, et le cas échéant tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure la présente vente,
- que la signature de la vente ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la promesse ou de la vente pouvant en résulter ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

1.6.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

1.7.- PRESENCE - REPRESENTATION

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

Monsieur Alain BORTOLAMEOLLI Premier Maire Adjoint de ladite Commune, domicilié en cette qualité à **VILLENEUVE-LA-GARENNE**, en l'hôtel de ville,

Et spécialement habilité aux présentes, en sa qualité de Maire adjoint en vertu :

. de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil Municipal aux termes d'une délibération en date du 12 Décembre 2018, et d'un avis de France domaine en date du 16 Octobre 2018, laquelle délibération a été transmise et reçue en Préfecture le 14 Décembre 2018

. et en vertu d'une délégation de signature consentie aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 15 décembre 2017, lequel arrêté a été transmis et reçu en Préfecture le 15 décembre 2017 et affiché le 18 décembre 2017,

Par suite cette délibération et cet arrêté sont devenus exécutoires en vertu de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Les Parties sont informées que la délibération du 12 Décembre 2018 peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir des tiers dans un délai de deux mois francs à compter de la publicité dont elle a fait l'objet et d'un déféré préfectoral dans un délai de deux mois francs à compter de sa transmission au contrôle de légalité

Demeurent ci-annexées

- copie du procès-verbal de la délibération en date du 12 Décembre 2018
- une copie de l'arrêté en date du 15 Décembre 2017. portant délégation de signature.

- La Société dénommée COGEDIM PARIS METROPOLE est représentée à l'acte par :

Monsieur Raphaël ROLINET

agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été confiés par Madame Laurence BEARDSLEY aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 18 Décembre 2018 dont l'original demeure ci-annexé après mention.

Ladite Madame Laurence BEARDSLEY ayant agi en sa qualité de gérante de la société COGEDIM PARIS METROPOLE, nommée à cette fonction, sans limitation de durée, aux termes d'une décision unanime des associés de ladite société alors qu'elle se nommait COGEDIM RESIDENCE, en date du 13 mai 2015, dont une copie est ci-annexée après mention, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 12 et 13 des statuts de ladite société, dont une copie est ci-annexée après mention.

Observation étant faite que la société a changé de dénomination pour devenir COGEDIM PARIS METROPOLE lors de cette même décision du 13 mai 2015.

- **La Trésorerie** est représentée par :

Monsieur Pascal LACROIX, Trésorier Principal, demeurant professionnellement en l'Hôtel de Ville,

A ce non présent mais représenté par Monsieur Yannick FLEURIVAL en vertu d'un arrêté de délégation de signature en date du 5 septembre 2017, dont une copie est ci-annexée après mention.

2.- DEFINITIONS

Dans le corps des PRESENTES, certaines dénominations correspondent à des définitions précises, savoir

« ACQUEREUR » désigne la société **COGEDIM PARIS METROPOLE**, laquelle s'est substituée à la société ALTA QWARTZ
« ACTE COMPLEMENTAIRE » désigne l'acte à recevoir par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant, destiné à quittance le complément de prix de vente, ou à constater la non exigibilité dudit complément de prix ;

« ACTE DE VENTE » OU « VENTE » désigne le présent acte de vente ;

« ANNEXE(S) » désigne tout document annexé à la présente vente ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec

Accusé de réception en préfecture
062-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

	la vente elle-même ;
« BIEN » « BIENS » OU « IMMEUBLE », « IMMEUBLES »	désigneront indifféremment le ou les biens et les droits de nature immobilière, objet des présentes ;
«CESSIONNAIRE»	désigne la personne physique ou morale qui deviendrait propriétaire du terrain avant l'achèvement du programme par voie de vente , d'apport ou autrement
« C.C.C.T »	désigne le Cahier des Charges de Cession de Terrain,
« FRAIS »	désigne les frais des présentes parmi lesquels figurent les droits d'enregistrement, le salaire du conservateur des hypothèques, la taxe de publicité foncière, les frais de rôles, les débours, les émoluments des notaires ;
« Jour (s) Ouvré (s) »	désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal. Etant 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, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.
« Jour (s) ou Jours calendaires »	désigne tout jour de la semaine en ce compris les samedis, dimanches et jours fériés. Etant 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 suivant.
« ORI ALTA »	désigne la société ALTA QWARTZ, en suite du changement de dénomination intervenue aux termes d'une décision de l'assemblée des associés en date du 18 mars 2015 ;
« PARTIES »	désigne l'ACQUEREUR et le VENDEUR, pris dans une acception commune ;
« PLU »	désigne le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villeneuve la Garenne
« PRESENTES »	désigne le présent acte de vente ;
« PRIX »	désigne le prix prévisionnel tel qu'il est convenu au paragraphe « PRIX » ;
«PROGRAMME »	désigne le programme prévisionnel de constructions de logements et commerces tel que défini aux présentes ; ledit programme ne deviendra définitif qu'à l'issue de l'obtention des autorisations administratives devenues définitives ;
« PROMESSE » OU « PROMESSE DE VENTE »	désigne la promesse synallagmatique de vente conclue entre le vendeur et l'acquéreur le 16 décembre 2015 ;
« PROTOCOLE »	désigne l'acte reçu par Maître Guy KERMIN le 13

décembre 2013 entre le VENDEUR et la société alors dénommé ORI ALTA ;

« SURFACE PLANCHER » « SDP » « TERRAINS »	DE ou	désigne la Surface de Plancher telle qu'elle résulte du Code de l'urbanisme ;
« VENDEUR »		désigne le ou les terrains d'assiette des biens objet de la présente vente;
« ZAC » OU « ZAC DE LA BONGARDE »	DE	désigne la commune de VILLENEUVE LA GARENNE
		désigne l'ancienne zone d'aménagement concertée dénommée ZAC DE LA BONGARDE

3.- ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION

Les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne sont pas applicables à la VENTE qui va suivre. Il résulte des dispositions prévues à cet article que l'ACQUEREUR, en sa qualité de personne morale, n'a pas disposé de la faculté de renoncer au bénéfice de la promesse de vente ci-après énoncée.

Préalablement à la vente objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

4.- EXPOSE

4.1. - SUR L'OPERATION D'AMENAGEMENT TERMINEE

La Commune de VILLENEUVE LA GARENNE avait décidé de mettre en œuvre une opération publique d'aménagement couvrant le secteur dit de la « Bongarde».

Elle en a confié l'étude et la réalisation à la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92 par une convention publique d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2003 et devenue exécutoire le 26 février 2004.

La convention a été établie le 12 février 2004 pour une durée de 8 années courant depuis sa notification à la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92 le 26 février 2004.

Aux termes d'un acte en date du 13 février 2012 la convention publique d'aménagement consentie par la commune de VILLENEUVE LA GARENNE à la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92 a été prorogée jusqu'au 26 Février 2015.

Aux termes d'un acte en date du 23 février 2015, la convention publique d'aménagement a été prorogée à nouveau jusqu'au 26 décembre 2016.

4.2. – SUR L'ANCIENNE LA ZAC DE LA BONGARDE

Le traitement du bâti hétérogène, la nécessité de procéder à des remembrements fonciers, ainsi que celle de financer des équipements publics rendaient nécessaire la mise en œuvre d'une procédure de ZAC.

✓ 
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

4.2.1. Approbation du dossier de création

Par délibération numéro 17 du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 30 juin 2005 régulièrement transmise en Préfecture dès le 28 juillet 2005 au titre du contrôle de légalité et régulièrement publié au Bulletin des Actes Administratifs le 7 juillet 2005, il a été notamment

- approuvé la création de la ZAC DE LA BONGARDE.
- décidé la réalisation de l'aménagement et de l'équipement de la ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement des articles L 300-4 et L 300-5.

4.2.2. Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du PEP (Programme des Equipements Publics)

Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 28 en date du 22 juin 2006 régulièrement transmise en Préfecture dès le 29 juin 2006 au titre du contrôle de légalité, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC établi en application de l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 29 en date du 22 juin 2006 régulièrement transmise en Préfecture dès le 29 juin 2006 au titre du contrôle de légalité, il a été approuvé le Programme des Equipements Publics établi en application de l'article R 311-8 du Code de l'Urbanisme.

4.3.- PROTOCOLE TRIPARTITE DU 15 JUILLET 2004

ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ et anciennement dénommée ORI SYRMA, était propriétaire d'un terrain d'environ 7 hectares situé dans le périmètre de la ZAC, cadastré section O 65, 66, 67 sur lequel existaient alors différents bâtiments qu'elle souhaitait démolir avant de construire un centre commercial.

Observation étant faite que la parcelle cadastrée O 65 a été divisée en deux nouvelles parcelles O 73 et O 74 aux termes d'un procès-verbal publié au bureau des hypothèques le 5 juillet 2011 volume 2011P numéro 4611

Afin que ce projet soit compatible et se fasse en cohérence avec la réalisation de l'opération d'aménagement confiée par la Ville à la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92, ces sociétés se sont rapprochées pour formaliser leur intention d'aboutir à un véritable partenariat en vue de la mise en œuvre de leurs projets respectifs dans un cadre opérationnel commun.

- Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 juillet 2004, la Société LOCAFIMO, dont le siège à PARIS (8e) 13-15 Rue de Bern, identifiée sous le numéro SIREN 692 031 149 RCS PARIS, a conclu avec la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92 un protocole ayant pour objet de mettre en œuvre les objectifs et engagements de chacune des Parties pour la réalisation du projet dans les conditions définies ci-dessus.

- Aux termes dudit protocole, outre la définition des objectifs et engagements des Parties, il a été convenu de la signature d'une promesse synallagmatique d'échange entre :

- les terrains alors propriété de la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92 situés à VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts de Seine) 92 Boulevard Gallieni (lot A3 au plan annexé audit protocole) pour 7.959 m² environ,

- et une partie des terrains propriété de ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ et anciennement dénommée ORI SYRMA, situé à VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts de Seine) (lot A.1.2.) pour 15.066 m² environ à prendre dans un plus grand terrain (lot A2) avec stipulation d'une soulte au profit de société CITALIOS, alors dénommée SEM 92, en considération des valeurs des biens objet de l'échange.

Aux termes du protocole, il a été convenu que les engagements réciproques de la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92, de LOCAFIMO au droit de laquelle venait la Société « ORI ALTA », aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ et anciennement dénommée ORI SYRMA, et de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE pour la réalisation de l'opération d'aménagement située dans le périmètre de la ZAC DE LA BONGARDE et de son projet pour ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ et anciennement dénommée ORI SYRMA, restaient valables jusqu'à la bonne fin de la réalisation de l'opération globale.

• Aux termes d'un avenant numéro 1 audit protocole en date du 2 novembre 2005, il a été notamment:

- pris acte de la substitution de la Société ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ et anciennement dénommée ORI SYRMA, au lieu et place de la Société « LOCAFIMO »,

- reporté la date de régularisation de la promesse synallagmatique d'échange au 30 novembre 2005.

Cet avenant a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2005 transmis dès le 26 octobre 2005 en Préfecture.

Ladite délibération a fait l'objet:

- d'un affichage en Mairie du 25 octobre au 4 novembre 2005,

- d'une publication le 25 octobre 2005 au Bulletin des Actes Administratifs,

- de deux attestations de non recours et de non retrait délivrées par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date des 5 janvier et 18 avril 2006.

4.4.- ECHANGE ENTRE LA SOCIETE ALORS DENOMMEE SEM 92 ET ORI ALTA

En exécution du protocole ci-dessus énoncé, la société CITALIOS, alors dénommée SEM 92 et ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ, ont procédé à un échange aux termes d'un acte reçu par Maître PONE Notaire à PARIS LE 15 Février 2010 aux termes duquel

- La société CITALIOS a cédé à ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ et anciennement dénommée ORI SYRMA, un terrain constituant le LOT A3 cadastré section O numéro 40 pour 7959 m² et les droits à construire à mettre en œuvre sur les lots A2 ET A3 pour une SHON de 56650 m² de commerces ;

- ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ a cédé à la société CITALIOS un terrain constituant le lot A1.2 cadastré section O numéro 67 pour 15 066 m² et versé une soulte de TREIZE MILLIONS SIX CENT VINGT-TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX EUROS (13.623.656,00 EUR)

4.5.- CONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL ET OUVERTURE DU CENTRE AU PUBLIC

La société ORI ALTA a réalisé la construction d'un centre commercial qui a été ouvert au public à la date du 9 Avril 2014 sous le nom de QWARTZ.

4.6.- PROTOCOLE ENTRE LA SOCIETE CITALIOS ALORS DENOMMEE SEM 92 ET ORI ALTA

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy KERMIN, alors notaire à LEVALLOIS PERRET le 13 décembre 2013 intervenu entre la société CITALIOS alors dénommée SEM 92 et la société ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ, et après que la société ORI ALTA a fait part de son intérêt à la société CITALIOS alors dénommée SEM 92 de réaliser sur tout ou partie des terrains qui étaient sa propriété dans l'environnement du centre commercial, une ou plusieurs opérations comprenant du commerce et/ou des loisirs et/ou des logements, ces sociétés sont convenues d'un protocole d'accord sur le montage de l'opération destiné notamment à préciser :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

. le programme de construction que la société ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ envisageait de réaliser sur l'ensemble des terrains et les modalités de cession des terrains,
 . les modalités de réalisation des constructions,
 . ainsi que les conditions économiques de mise en œuvre du projet.

Ce protocole a été conclu pour une durée de 5 ans jusqu'au 12 décembre 2018.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité de NANTERRE 2 le 6 janvier 2014, volume 2014P n°32.

Aux termes de cet acte, la société CITALIOS alors dénommée SEM 92 a consenti à la société ORI ALTA, aujourd'hui dénommée ALTA QWARTZ une exclusivité sur la vente des terrains désignés audit protocole.

Il a notamment été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait

« 5.1.- *Sous les conditions suspensives visées ci-après, la SEM 92 conclura avec ORI ALTA pour chacun des Lots ci-dessus désignés toute promesse synallagmatique de vente des TERRAINS.*

Les promesses de vente de ces TERRAINS porteront sur les droits à construire nécessaires à la réalisation de chacune des opérations envisagées sur chacun des Lots soit au minimum :

- pour le lot A1 : 25.000 m² de Surface de plancher,
- pour le lot A4 : 8.000 m² de Surface de plancher,
- pour le lot 1 : 10.000 m² de Surface de plancher,
- pour les lots 2 et 5 : 6.000 m² de Surface de plancher.

Au jour de la réitération par acte authentique des ventes, les TERRAINS devront être entièrement libres de location ou occupation et encombrements quelconques.

- 5.2.- *Les Terrains seront cédés pour un prix calculé comme suit, à savoir :*

- Lot A1 : 300 euros HT / m² Surface de plancher ;
- Lot A4 : 300 euros HT / m² Surface de plancher ;
- Lot 1 : 260 euros HT / m² Surface de plancher ;
- Lots 2 et 5 : 300 euros HT / m² Surface de plancher.

Soit un prix de vente total pour l'ensemble des lots de 14.300.000 EUROSHT. »

4.7. PROMESSES DE VENTE ET VENTES ENTRE LA SOCIETE CITALIOS ALORS DENOMMEE SEM 92 ET ORI ALTA

Les sociétés avaient convenu de décliner ce protocole en quatre promesses de vente,

. portant sur les lots A 1 et A 4 destinés à recevoir des constructions à usage de commerces et/ou de loisirs et/ou de cinémas,
 . et sur les lots 1, 2 et 5 destinés à recevoir du logement et des commerces en pieds d'immeubles.

Ces promesses ont été régularisées aux termes de quatre actes reçus par Maître Eric ROUX SIBILLON, alors notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le 16 décembre 2015.

En outre ont été régularisées les ventes des lots A1 et A4 par la société CITALIOS au profit de la société ALTA QWARTZ aux termes de deux actes reçus par Maître Guy KERMIN, notaire à LEVALLOIS PERRET, le 21 décembre 2016.

Accusé de réception en préfecture
 092-216200789-20250213-2025-02-13-16-DE
 Date de réception préfecture : 27/02/2025

4.8.- FIN DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT ET TRANSFERT PAR LA SOCIETE CITALIOS A LA COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

La convention d'aménagement dont était titulaire la société CITALIOS a pris fin le 27 décembre 2016. Préalablement, et en l'absence de régularisation des ventes portant sur les lots 1, 2 et 5 avant cette date, la de propriété de ces lots a été transférée à la commune aux termes d'un acte reçu par Maître Guy KERMIN, notaire sus-nommé, le 22 décembre 2016.

La Commune de VILLENEUVE LA GARENNE a repris à compter de la date d'expiration de la convention publique d'aménagement et pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la société CITALIOS aux tiers (hors contrats d'emprunt, le cas échéant souscrits par celui-ci et non garantis par la commune de VILLENEUVE LA GARENNE et les contrats de travail).

Par suite, la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE a été purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations résultant pour la société CITALIOS des promesses ci-dessus visée conclues avec la société ALTA QUARTZ ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le présent acte porte sur les parcelles constituant le lot 1 de l'ancienne ZAC.

Le Vendeur précise que la présente vente ne participe pas d'une opération d'aménagement mais constitue uniquement l'exécution de la promesse de vente conclue le 16 décembre 2015

4.9. SUPPRESSION DE LA ZAC

La commune de VILLENEUVE LA GARENNE a décidé aux termes d'une délibération en date du 8 décembre 2016, de supprimer administrativement la ZAC et de poursuivre en régie la réalisation de l'opération de la BONGARDE à la date du 27 décembre 2016.

4.10. – SUBSTITUTION DE COGEDIM PARIS METROPOLE ALTA QWARTZ

L'ACQUEREUR s'est substitué à la société dénommé ALTA QWARTZ, ce qui a été accepté par le VENDEUR, ainsi qu'il résulte d'un courrier de substitution en date du 20 novembre 2018, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

4.11.- ACCORDS DES PARTIES

Les parties, sans attendre la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives de la promesse de vente, conviennent de régulariser les présentes sous les conditions résolutoires ci-après visées.

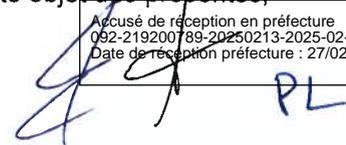
4.12.- BIENS DEPENDANT DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE

Le VENDEUR précise que les parcelles objets des présentes dépendent de son domaine privé, ne constituaient pas une dépendance du domaine public au sens de l'article L 2111-1 et suivants du Code de la Propriété des Personnes Publiques, savoir :

- n'étant pas, ou n'ayant pas été, affectés à l'usage direct du public ou à l'exécution d'un service public,
- n'étant pas, ou n'ayant pas, fait l'objet d'aménagement indispensable à l'exécution des missions de service public,
- ne constituant pas un accessoire indissociable concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public.

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025



5.- VENTE SOUS CONDITION RESOLUTOIRE

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

6.- DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 55 à 63 Boulevard Gallieni,

6.1.- Un ensemble immobilier, constituant le lot 1 de l'ancienne ZAC, et comprenant : un hangar à usage d'entrepôt, des locaux à usage de bureaux et d'habitation, et un terrain autour dont une partie est à usage de parkings

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
N	243	25 boulevard Gallieni	00 ha 53 a 54 ca

Ledit ensemble immobilier étant destiné à être démoli par l'Acquéreur ainsi qu'il est plus amplement relaté ci-après, en application du permis de démolir en date du 13 avril 2018 délivré au Vendeur transféré à l'Acquéreur suivant arrêté du 27 novembre 2018.

6.2.- conventionnellement les parties sont convenues que la présente vente permet la mise en œuvre des droits à construire devant permettre la réalisation, de 9.955 m² environ de SURFACE DE PLANCHER dont 9.420 m² de logements en étages et 535 m² de local commercial en rez-de-chaussée

Le tout dans les conditions du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN demeuré annexé aux présentes et en application du permis de construire délivré le 13 Septembre 2018 à l'Acquéreur sous les références PC 092 0781 E 0007, devenu définitif.

Les parties sont expressément convenues :

- que le CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS conserve son caractère contractuel et obligatoire entre les parties malgré la suppression de la ZAC jusqu'à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des bâtiments à construire.
- qu'en cas de contradiction entre les stipulations du CCCT et celles de l'acte de vente, ces dernières prévaudront.
- que les éventuelles modifications à apporter au projet du cahier des charges de cession de terrains, devront être arrêtées d'un commun accord entre les parties,

TEL ET AINSI que l'objet des présentes

- existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte,

Un extrait de plan cadastral est annexé.

6.3.- Sur la destination des droits à construire cédés par le VENDEUR

La destination conventionnellement retenue par les parties est la réalisation d'un ensemble immobilier à usage principal de logements comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Accusé de réception en préfecture
092-219200780-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Toutefois, s'il apparaissait que la commercialisation des logements initialement prévus sur le terrain objet des présentes s'avérerait insuffisante révélant une absence de marché à moyen terme, l'ACQUEREUR aurait la possibilité de retirer le Permis de Construire obtenu, pour lui substituer un nouveau Permis de Construire portant sur des locaux à usage de commerce et de loisirs (« **DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL** »).

Dans cette hypothèse, les parties sont **expressément convenues que même si les règles du PLU autorisent une surface inférieure à celle des droits de construire tels que stipulés aux termes des présentes, ou si L'ACQUEREUR décidait de réaliser un programme développant une surface inférieure à celle permise, le prix ci-après resterait inchangé.**

Ce défaut de marché serait considéré comme avéré si à l'expiration d'un délai incompressible de VINGT QUATRE (24) mois à compter de l'obtention du premier permis de construire devenu définitif, la commercialisation du programme n'avait pas donné lieu à la régularisation de contrats de réservation, purgés du délai de rétractation du réservataire, représentant 50% du chiffre d'affaire déterminé sur un prix de **2.950 € HT/m² de SHAB, augmenté de 10.000 € (HT)** par emplacement de stationnement.

La nature incompressible du délai stipulé par les PARTIES souligne l'interdiction faite à l'acquéreur de retirer le permis de construire déposé en vue de réaliser le PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL avant l'expiration de ce délai de VINGT QUATRE (24) mois. En conséquence, l'ACQUEREUR devra impérativement attendre l'écoulement du délai de deux ans avant de déposer une nouvelle demande de permis de construire.

L'absence de commercialisation du premier programme prévisionnel de l'ACQUEREUR (logements et commerce) et l'absence d'autorisation d'urbanisme pour le deuxième programme prévisionnel de l'ACQUEREUR (tout commerce) font l'objet des deux conditions résolutoires ci-après.

7.- DIVISION

7.1.- DIVISION CADASTRALE

La parcelle cadastrée section N numéro 243 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section N numéro 40 lieudit « 25 Boulevard Gallieni » pour une contenance de 54a 92ca dont le surplus est désormais cadastré section N numéro 244 lieudit « 25 Boulevard Gallieni » pour une contenance de 01a 34ca restant propriété de la ville.

La division sus énoncée résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet CIBOIT géomètre expert sous le numéro 7111

Une copie du plan cadastral vérifié et numéroté le 26 juillet 2018 est demeurée ci-jointe et annexée après mention. Le VENDEUR requiert le service de la publicité foncière compétent de publier la division concomitamment aux présentes.

7.2.- NON APPLICATION DE LA REGLEMENTATION SUR LES LOTISSEMENTS – DIVISION PRIMAIRE

La présente opération constitue un détachement de terrain à bâtir issu d'une propriété plus importante mais n'est pas soumise à la réglementation des lotissements (Article R442-1 du code de l'urbanisme).

En effet le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

« Lorsqu'une construction est édifée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division. »

8.- OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Le VENDEUR précise que le descriptif du terrain résulte d'un plan identifiant les bornes à implanter, intitulé « plan d'alignement » en date d'octobre 2017 établi par le cabinet GILLES CIBOIT, 3 avenue Chandon, 92230 Gennevilliers, dont une copie est ci-annexée après mention.

Est également ci-annexée après mention une copie du procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites établi par ledit cabinet le 12 octobre 2017.

Les parties précisent que les bornes ont été implantées sur le terrain par le Vendeur, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'état des lieux dressé contradictoirement entre les parties le 20 décembre 2018, dont une copie sera remise aux notaires.

9.- NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

10.- EFFET RELATIF

transfert suivant acte reçu par Maître KERMIN notaire à LEVALLOIS PERRET le 22 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 janvier 2017, volume 2017P, numéro 480.

11.- 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.

12.- 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.

13.- PRIX

13.1.- DETERMINATION DU PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE QUATRE CENT TRENTE-SIX EUROS (2 501 436,00 EUR) (HORS TAXE)**,

Auquel s'ajoute la Taxe Sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, d'un montant de **CINQ CENT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (500 287.20 EUR)**,

Soit un prix toute taxe comprise de TROIS MILLIONS MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (3 001 723.20 EUR).

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Les parties indiquent que le prix hors taxe ci-dessus stipulés a été déterminé :

- 1) sur la base de la SDP pouvant être développée sur les terrains objet des présentes, arrêtée de convention expresse entre les parties, savoir 10 000 M², quelle que soit la surface réalisée.
- 2) sur la base d'un prix unitaires hors taxe de DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260,00 EUR) / m² Surface de plancher
- 3) et que ce prix tient compte notamment du coût de la démolition des bâtiments existant sur les biens prise en charge par l'Acquéreur

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

Ce prix s'entend pour un terrain aménagé selon les caractéristiques résultant des présentes et comprenant les équipements de viabilité, tels que définis dans le cahier de limite de prestations et ses annexes annexé aux présentes ainsi qu'il est dit ci-après, sauf stipulations particulières indiquées dans la présente vente.

13.2.- PAIEMENT DU PRIX

13.2.2.- PARTIE DU PRIX PAYEE COMPTANT

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus comptant à concurrence de CINQ CENT VINGT MILLE EUROS (520 000.00 EUR).

Ce paiement est intervenu de la manière suivante :

- 1^o) à concurrence de la somme de CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (181.818,18 EUR) à l'instant même par imputation de l'acompte versé le 13 décembre 2013 hors la comptabilité du notaire soussigné aux termes du PROTOCOLE du 13 décembre 2013 ;

- 2^o) à concurrence de la somme de CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (181.818,18 EUR) à l'instant même par imputation de l'acompte versé le 12 décembre 2014 hors la comptabilité du notaire soussigné également aux termes du PROTOCOLE ;

- 3^o) à concurrence de la somme de CENT CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (156.363,64 EUR) à l'instant même par imputation de l'acompte versé dès avant ce jour hors la comptabilité du notaire soussigné aux termes de la PROMESSE DE VENTE du 16 décembre 2015,

13.3.- INTERVENTION DU TRESORIER MUNICIPAL AUX FINS DE CONSENTIR QUITTANCE DE LA PARTIE PAYEE COMPTANT

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Le Trésorier Principal de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE ainsi qu'il est dit en tête des présentes,

Lequel, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article L. 2343-1 alinéa 1^{er} du Code Général des Collectivités Territoriales,

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

- déclare avoir parfaite connaissance de la vente objet des présentes,
- et consent quittance entière, définitive et sans réserve dudit paiement comptant à l'ACQUEREUR, ainsi constaté.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

13.4.- SOLDE DU PRIX PAYABLE A TERME

Quant au surplus du prix de vente, il sera payé de la manière suivante :

13.4.1 La somme de SIX CENT CINQ MILLE SIX CENT QUARANTE SIX EUROS VINGT CENT (605 646,20 EUR) sera payable dans les 15 jours de la remise des documents ci-après, à partir du 10 Janvier 2019 sous réserve de la remise des documents objet de la première des CONDITIONS résolutoires ci-après, à savoir :

- la remise des documents justifiant le caractère définitif de la Déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, à savoir une attestation du greffe du Tribunal Administratif,

13.4.2 En ce qui concerne l'échéance relative au caractère définitif du permis de démolir et son transfert portant sur le premier programme prévisionnel

La somme de SIX CENT VINGT CINQ MILLE TROIS CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (625 359 Eur) sera payable au plus tard dans les 15 jours du caractère définitif desdites autorisations administratives, soit à l'expiration des délais de recours et retrait.

13.4.3 En cas de réalisation du PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL

La somme de UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE SEPT CENT DIX-HUIT EUROS (1 250 718.00 EUR) représentant 50 % du prix total hors taxe sus énoncé, sera payable dans les 15 jours de la commercialisation du **PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL à hauteur de 50 % du chiffre d'affaire** par la régularisation de contrats de réservation, purgés du délai de rétractation du réservataire, ce chiffre d'affaire étant déterminé sur un prix de 2.950 € HT/m² de SHAB, augmenté de 10.000 € (HT) par emplacement de stationnement et au plus tard le 28 février 2021,

Et sous réserve de la réalisation préalable de la condition résolutoire relative au caractère définitif du permis de démolir et son transfert portant sur le premier programme prévisionnel.

13.4.4°) En cas de réalisation du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL

La somme de UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE SEPT CENT DIX-HUIT EUROS (1 250 718.00 EUR) représentant 50 % du prix total hors taxe sus énoncé, sera payable dans les 15 jours du caractère définitif des autorisations nécessaires à la réalisation du **DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL** par l'ACQUEREUR, et au plus tard le 30 Juin 2021.

Les PARTIES sont convenues que la partie du prix payable à terme ne sera pas productive d'intérêt.

Il demeure expressément convenu entre les parties :

- 1) Que le paiement du solde du prix sera fait par virement adressé aux notaires soussigné et participant aux présentes.
- 2) Qu'il ne pourra valablement être effectué que suivant les modes libératoires légaux.


 Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
 Date de réception préfecture : 27/02/2025


3) Qu'en cas de dissolution ou fusion-absorption de l'**ACQUEREUR**, avant sa complète libération, le solde du prix sera dû par la société absorbante ou les sociétés associées de la société dissoute.

13.5. JUSTIFICATION DE L'EXIGIBILITE DE LA PARTIE DU PRIX PAYABLE A TERME

13.5.1.- Justification du caractère définitif des autorisations obtenues pour le PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL

Les parties sont expressément convenues que le paiement du solde du prix devra intervenir dans les 15 jours du caractère définitif des autorisations ci-après énoncées en deuxième partie du présent acte.

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu qu'elle s'entend cumulativement, savoir : a) du caractère définitif du permis de démolir, de son transfert et du permis de construire obtenus par suite de l'absence de recours quelconque ou de retrait administratif ou la purge des éventuels recours qui viendraient à être intentés ;

La constatation de la réalisation de la condition relative au permis de construire résultera d'attestations établies après l'expiration d'un délai de 90 jours à compter de l'affichage, sur les terrains objet des présentes, de chacun des arrêtés de permis de construire, qui émaneront de l'**ACQUEREUR** certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L 600.3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ou que ce ou ces recours ont été rejetés.

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le **VENDEUR** de l'existence de tout recours, et à lui en communiquer la teneur.

13.5.2.- Justification de la commercialisation du PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL

Pour permettre au **VENDEUR** d'exercer un contrôle sur la commercialisation du **PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL**, conditionnant l'exigibilité de la partie du prix payable à terme, l'**ACQUEREUR** a, d'ores et déjà transmis au **VENDEUR**, l'état de la commercialisation du **PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL** à la date du 21 décembre 2018 et s'engage à fournir chaque mois au **VENDEUR** (au plus tard le dernier jour de chaque mois) un état des contrats de réservation signés et purgés du délai de rétractation du réservataire.

Cet état mensuel, qui devra être fourni jusqu'à l'achèvement de la commercialisation du **PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL**, devra reprendre chaque contrat de réservation signé et comporter la désignation du lot principal à usage d'habitation ou de commerce, le montant du prix et la date d'expiration du délai de rétractation du réservataire. A cette fin, l'**ACQUEREUR** devra se soumettre à tout audit de cette commercialisation par tout expert que le **VENDEUR** aura désigné ou missionné dans ce but.

En contrepartie de ce droit de contrôle et de regard, le **VENDEUR** s'engage à ne divulguer aucune information relative à cette commercialisation et aux pièces qui lui seront communiquées à cette occasion qui doivent demeurer strictement confidentielles.

13.5.3.- Autorisations nécessaires à la réalisation du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL

Les parties sont expressément convenues que le paiement du solde du prix devra intervenir dans les 15 jours du caractère définitif des autorisations ci-après énoncées.

Accusé de réception en préfecture
092-218200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

PL

a) L'obtention à titre définitif d'un permis de construire et d'une CDAC au nom de l'ACQUEREUR, en qualité de titulaire dudit permis de construire, autorisant la construction visées ci-dessus et constituant le DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL de l'ACQUEREUR, consistant en un ensemble immobilier devant représenter une SDP commerces et loisirs correspondant aux règles du PLU.

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu qu'elle s'entend cumulativement, savoir : a) du caractère définitif du permis de construire qui devra être obtenu expressément par suite de l'absence de recours quelconque ou de retrait administratif ou la purge des éventuels recours qui viendraient à être intentés ; b) du caractère définitif de l'avis favorable délivré conformément à la réglementation de l'aménagement commercial prévue par les articles L 751-1 et suivants du code de commerce.

La constatation de la réalisation de la condition relative au permis de construire résultera d'attestations établies après l'expiration d'un délai de 90 jours à compter de l'affichage, sur les terrains objet des présentes, de chacun des arrêtés de permis de construire, qui émaneront de l'ACQUEREUR certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L 600.3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ou que ce ou ces recours ont été rejetés.

L'ACQUEREUR s'engage à informer le VENDEUR de l'existence de tout recours, et à lui en communiquer la teneur.

La demande de permis de construire devra être déposée au plus tard dans les 3 mois suivant l'expiration du délai de 24 mois à compter de l'obtention du permis de construire autorisant le PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL, soit le 13/12/2020.

L'ACQUEREUR s'engage à informer le VENDEUR de l'existence de tout recours, et à lui en communiquer la teneur.

La demande ou les demandes d'autorisation devront être déposées au plus tard à la même date que la demande de permis de construire en vue du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL

c) L'obtention et caractère définitif des autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'ACQUEREUR tel que, autorisation loi sur l'eau, autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

d) A défaut de notification par l'ACQUEREUR de la justification du dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 30 Juin 2021 accompagnée de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale et le cas échéant des autorisations de la Commission Départementale des Aménagements commerciaux (CDAC) dans le délai imparti, le VENDEUR aura la faculté, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, de demander à l'ACQUEREUR de justifier de ces dépôts. A défaut de réponse de l'ACQUEREUR dans le délai de quinze jours suivant l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la déchéance du terme consenti à l'ACQUEREUR pour payer le solde du prix de vente.

13.5.4.- Conséquence du caractère non définitif des autorisations nécessaires à la réalisation du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL à la date du 30 Juin 2021

Si à la date du 30 Juin 2021 ci-dessus :

a) Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues et que la clause résolutoire stipulée aux termes de l'article 14.2. n'avait pas été mise en jeu le terme du paiement du solde du prix stipulé aux présentes serait

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

prorogé du temps nécessaire à l'obtention desdites autorisations administratives et à la purge du délai de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, sans toutefois que cette prorogation puisse excéder cinq mois.

b) Les autorisations administratives étaient obtenues mais que les délais de déféré préfectoral, recours des tiers et de retrait ne soient pas expirés, le terme fixé pour le paiement du solde du prix serait prorogé du temps nécessaire à la purge de ces délais augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme, lui-même augmenté d'un délai de 15 jours calendaires.

c) Un recours ou un retrait était en cours contre lesdites autorisations, le terme fixé pour le paiement du solde du prix serait prorogé d'une durée maximale de cinq mois.

14.- CONDITION(S) RESOLUTOIRE(S)

Les parties sont convenues que la présente est soumise aux conditions résolutoires ci-après :

14.1 La présente vente est consentie sous la condition résolutoire de la remise des documents justifiant le caractère définitif de la Déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité

Pour la constatation de la non réalisation de cette condition, il est prévu que le Vendeur rapportera à l'Acquéreur une attestation du greffe du Tribunal Administratif

Les frais, droits et émoluments afférents à la résolution de la vente seront à la charge du Vendeur

14.1- La présente vente est soumise à la condition résolutoire du défaut d'obtention à titre définitif du permis de démolir du 13 avril 2018 délivré au Vendeur et transféré à l'Acquéreur suivant arrêté du 27 novembre 2018 et ci-après plus amplement relatés, au nom de l'ACQUEREUR pour la réalisation de son PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL en qualité de titulaire dudit permis de construire,

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu que le caractère définitif s'entend par l'absence de recours quelconque ou de retrait administratif ou la purge des éventuels recours qui viendraient à être intentés ;

La constatation de l'absence de réalisation de cette condition résolutoire résultera :

. D'attestations établies après l'expiration d'un délai de 90 jours à compter de l'affichage, sur les terrains objet des présentes, de chacun des arrêtés des permis dont s'agit, qui émaneront :

. de l'ACQUEREUR pour le permis de construire et transfert du permis de démolir et du Vendeur (pour le permis de démolir) certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L 600.3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ou que ce ou ces recours ont été rejetés

. D'attestations de non recours et de non retrait délivrées par la Ville,

Concernant le permis de construire : L'ACQUEREUR s'engage à informer le VENDEUR de l'existence de tout recours et retrait, et à lui en communiquer la teneur.

Concernant le permis de démolir et son transfert : le vendeur s'engage à informer l'acquéreur de l'existence de tout recours et retrait, et à lui en communiquer la teneur.

Les parties déclarent que les permis ont été affichés, sur le terrain, savoir :

-le permis de démolir, le 26 novembre 2018

Ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage dressé par Maître Damien AL SADAWI, Huissier de Justice à COLOMBES, le 6 décembre 2018, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

- transfert du permis de démolir, le 6 décembre 2018

Ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage dressé par Maître Damien AL SADAWI, Huissier de Justice à COLOMBES, le 6 décembre 2018, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

-le permis de construire, le 28 septembre 2018,

Ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage dressés par Maître Damien AL SADAWI, Huissier de Justice à COLOMBES, les 4 Octobre, 5 novembre 2018 et 6 décembre 2018, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

La constatation de la réalisation de cette condition résolutoire résultera de la notification par l'Acquéreur au Vendeur, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, de sa volonté de se prévaloir de la présente condition résolutoire.

Dans la commune intention des parties, il est prévu que le défaut d'obtention à titre définitif des autorisations d'urbanisme au titre du PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL entraînera la réalisation de la condition résolutoire d'obtention des autorisations d'urbanisme.

Il est expressément stipulé que cette condition résolutoire est conférée dans l'intérêt de l'Acquéreur, qui pourra seul demander la résolution de la vente ou y renoncer par décision expresse et non équivoque avant ou après la réalisation ou la défaillance de ladite condition.

En cas de réalisation de la condition résolutoire, les parties conviennent que ladite réalisation sera rétroactive.

Les frais, droits et émoluments afférents à la résolution de la vente seront à la charge du Vendeur.

14.2.- La présente vente est également soumise à une condition résolutoire en cas d'échec de la commercialisation du PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL (habitation et commerce) savoir s'il apparaît que la commercialisation des logements initialement prévus sur le terrain objet des présentes s'avérerait insuffisante révélant une absence de marché à moyen terme.

Toutefois les parties sont convenues que l'ACQUEREUR aura la possibilité de renoncer à cette condition résolutoire et de retirer le Permis de Construire obtenu pour lui substituer un nouveau Permis de Construire portant sur des locaux à usage de commerce et de loisirs (DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL).

Dans cette hypothèse, les parties sont expressément convenues que même si les règles du PLU autorisent une surface inférieure à celle des droits de construire tels que stipulés aux termes des présentes, ou si L'ACQUEREUR décidait de réaliser un programme développant une surface inférieure à celle permise, le prix ci-après resterait inchangé.

Ce défaut de marché serait considéré comme avéré si à l'expiration d'un délai incompressible de VINGT QUATRE (24) mois à compter de l'obtention du premier permis de construire devenu définitif, la commercialisation du programme n'avait pas donné lieu à la régularisation de contrats de réservation, purgés du délai de rétractation du réservataire, représentant 50% du chiffre d'affaire déterminé sur un

prix de 2.950 €. HT/m² de SHAB, augmenté de 10.000 € (HT) par emplacement de stationnement.

La constatation de la réalisation de cette condition résolutoire résultera de la notification par l'ACQUEREUR au VENDEUR, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, de sa volonté de se prévaloir de la présente condition résolutoire, et sur production d'un état des actes signés au cours du délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis.

Cet état qui devra être fourni jusqu'à l'achèvement de la commercialisation, devra reprendre chaque acte authentique signé. A cette fin, l'ACQUEREUR devra se soumettre à tout audit de cette commercialisation par tout expert que le VENDEUR aura désigné ou missionné dans ce but.

En contrepartie de ce droit de contrôle et de regard, le VENDEUR s'engage à ne divulguer aucune information relative à cette commercialisation et aux pièces qui lui seront communiquées à cette occasion qui doivent demeurer strictement confidentielles.

Il est expressément stipulé que cette condition résolutoire est conférée dans l'intérêt de de l'ACQUEREUR, qui pourra seule demander la résolution de la vente ou y renoncer par décision expresse et non équivoque, avant ou après la réalisation ou la défaillance de ladite condition.

Toutefois, à défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir déposé dans les 3 mois de l'expiration du délai de 24 mois une demande de permis de construire pour le DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNLE, le VENDEUR pourrait se prévaloir de cette condition dans les mêmes conditions de formes que celles-ci-dessus.

Dans cette hypothèse, il est expressément convenu entre les parties qu'une partie de la somme versée par l'ACQUEREUR correspondant à 30% du prix de vente hors taxe constituerait alors le montant des dommages et intérêts dus au VENDEUR au titre de la clause pénale énoncée aux termes de la promesse du 16 décembre 2015, et serait conservé par ce dernier à ce titre.

En cas de réalisation de la condition résolutoire, les parties conviennent que ladite réalisation sera rétroactive.

Les frais, droits et émoluments afférents à la résolution de la vente seront à la charge de l'Acquéreur.

14.3.- La présente vente est enfin soumise à une troisième condition résolutoire en cas de défaut d'obtention à titre définitif d'un permis de construire tout commerce et d'une CDAC au nom de l'ACQUEREUR pour la réalisation de son DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL en qualité de titulaire dudit permis de construire, autorisant la construction visées en l'exposé, et autorisant l'exploitation commerciale d'un ensemble immobilier respectant les règles du PLU.

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu que le caractère définitif s'entend cumulativement savoir :

- a) du caractère définitif du permis de construire qui devra être obtenu expressément et devenu définitif, par suite de l'absence de recours quelconque ou de retrait administratif ou la purge des éventuels recours qui viendraient à être intentés ;
- b) du caractère définitif de l'avis favorable délivré conformément à la réglementation de l'aménagement commercial prévue par les articles L 751-1 et suivants du code de commerce.

La constatation de l'absence de réalisation de cette condition résolutoire résultera :

. D'attestations établies après l'expiration d'un délai de 90 jours à compter de l'affichage, sur les terrains objet des présentes, de chacun des arrêtés de permis de construire, qui émaneront :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

. de l'ACQUEREUR certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L 600.3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ou que ce ou ces recours ont été rejetés
 . D'attestations de non recours et de non retrait délivrées par l'auteur du permis.

L'ACQUEREUR s'engage à informer le VENDEUR de l'existence de tout recours et retrait, et à lui en communiquer la teneur.

La demande de permis de construire tout commerce devra être déposée au plus tard le 30 Juin 2021.

A défaut de notification par l'ACQUEREUR de la justification du dépôt de la demande de permis de construire dans le délai imparti; le VENDEUR aura la faculté, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, de demander à l'ACQUEREUR de justifier de ce dépôt. A défaut de réponse de l'ACQUEREUR dans le délai de huit jours suivant l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la réalisation de la condition résolutoire. Par suite, le VENDEUR retrouvera son entière liberté quant à la disponibilité des BIENS objet des présentes.

La constatation de la réalisation de cette condition résolutoire pourra également résulter de la notification par l'ACQUEREUR au VENDEUR, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, de sa volonté de se prévaloir de la présente condition résolutoire, et sur production de la copie de la décision de retrait ou du recours exercé contre le permis délivré au titre du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL.

Dans cette hypothèse, il est expressément convenu entre les parties qu'une partie de la somme versée par l'ACQUEREUR correspondant à 30% du prix de vente hors taxe constituerait alors le montant des dommages et intérêts dus au VENDEUR au titre de la clause pénale énoncée aux termes de promesse du 16 décembre 2015, et serait conservé par ce dernier à ce titre.

Dans la commune intention des parties, il est prévu que le défaut d'obtention à titre définitif du permis de construire au titre du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL entraînera la réalisation de la condition résolutoire d'obtention de permis de construire.

Il est expressément stipulé que cette condition résolutoire est conférée dans l'intérêt de l'ACQUEREUR, qui pourront y renoncer ensemble par décision expresse et non équivoque avant ou après la réalisation ou la défaillance de ladite condition.

En cas de réalisation de la condition résolutoire, les parties conviennent que ladite réalisation sera rétroactive.

Observation est faite qu'il appartiendra à l'ACQUEREUR de déposer à l'appui de sa demande de permis de construire au titre du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL une demande d'autorisation d'urbanisme commercial autorisant la création d'une Surface de Plancher respectant le PLU .

La nature incompressible du délai stipulé par les PARTIES souligne l'interdiction faite à l'acquéreur de retirer le permis de construire déposé en vue de réaliser le PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL avant l'expiration de ce délai de VINGT QUATRE (24) mois. En conséquence, l'ACQUEREUR devra impérativement attendre l'écoulement du délai de deux ans avant de déposer une nouvelle demande de permis de construire en vue du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL.

Les frais, droits et émoluments afférents à la résolution de la vente seront à la charge de l'Acquéreur.

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
 Date de réception préfecture : 27/02/2025

15.- ETABLISSEMENT D'UN ACTE COMPLEMENTAIRE

Les PARTIES précisent qu'il sera établi aux frais de l'ACQUEREUR un ACTE COMPLEMENTAIRE, qui sera reçu par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant, contenant quittance du solde de prix de vente.

Les Parties s'obligent à intervenir à l'acte complémentaire, lequel sera établi dans les trente (30) jours calendaires du paiement du solde du prix, à la requête de la partie la plus diligente

La réalisation de la condition résolutoire et, par suite, la résolution de la vente, seront également constatées par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, aux frais de l'ACQUEREUR

En cas de dissolution anticipée ou absorption de l'ACQUEREUR, la présente condition résolutoire devra être reprise à la charge des ayants-droits de ce dernier.

A cet effet, le représentant de l'ACQUEREUR s'oblige à soumettre au VENDEUR le projet d'acte de dissolution ou d'absorption.

L'ACQUEREUR disposera d'un délai de 10 jours, à réception de ce projet, pour formuler ses observations éventuelles.

A défaut de réponse dans ledit délai, l'ACQUEREUR sera supposé accepter ledit projet.

16. RESERVE DU PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE - DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

A la garantie du paiement de partie du prix de la présente vente payable à terme, les **BIENS** présentement vendus demeurent affectés par privilège réservé au profit du **VENDEUR**, indépendamment de l'action résolutoire.

Toutefois, le **VENDEUR** dispense le notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de ce jour, pour conserver son privilège.

Le Vendeur se réserve expressément ledit privilège jusqu'à la production par l'Acquéreur de l'original d'un engagement de cautionnement émanant de la société mère dénommée ALTAREA, pour le solde du prix de vente restant dû au jour du rapport de ladite caution.

18.- STIPULATIONS RELATIVES AU PRIX

18.1.- AJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE EN CAS DE VARIATION DES SURFACES

18.1.1.- COMPLEMENT DE PRIX VENTE EN FONCTION DU DERNIER PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF OBTENU ET MIS EN ŒUVRE PENDANT LA REALISATION DE LA CONSTRUCTION

S'il ressort du dernier permis de construire modificatif définitivement obtenu et mis en œuvre par l'ACQUEREUR pendant la réalisation des bâtiments et jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité administrative une Surface de Plancher correspondant au développement d'une SDP supérieure à celle

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

qui indiquée ci-dessus, l'excédent de SDP constaté entraînera automatiquement une augmentation du prix principal de vente intervenue : laquelle augmentation de prix étant déterminée sur la base de l'excédent de SDP constaté (appréciée catégorie de locaux par catégorie de locaux), multiplié par 260 euros HT le m² de Surface de plancher

Cet ajustement de prix devra être payé par l'ACQUEREUR au VENDEUR dans les QUARANTE CINQ (45) JOURS à compter de l'envoi de la Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux par l'ACQUEREUR et de la réception par l'ACQUEREUR de la facture correspondante qui lui aura été envoyée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception par le VENDEUR.

En outre, il sera établi aux frais de l'ACQUEREUR un acte complémentaire, qui sera reçu par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant, contenant quittance du complément de prix de vente, auquel les Parties s'obligent à intervenir.

Pour l'application des stipulations prévues aux articles 18.1.1 et 18.1.2. qui précèdent, le VENDEUR s'oblige à produire à l'ACQUEREUR un nouveau cahier des charges de cession de terrain affectant le BIEN, la Surface de Plancher devant être en définitive construite sur chacun desdits lots.

18.1.2.- VERIFICATION DES SURFACES CONSTRUITES

Après achèvement des constructions et souscription de la déclaration prévue à l'article R 462-1 nouveau du Code de l'Urbanisme, l'ACQUEREUR devra remettre au VENDEUR un exemplaire des plans des ouvrages exécutés avec indication de la SDP réalisée.

Le VENDEUR aura la faculté de faire procéder, dans le délai de 2 mois de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, à ses frais par le géomètre-expert ci-après indiqué à des mesurages ponctuels lui permettant d'apprécier la SDP réellement construite. Dans l'hypothèse où ces mesurages ponctuels feraient apparaître l'existence d'un différentiel entre la SDP autorisée et celle réellement construite, le VENDEUR pourra alors faire établir à ses frais par le cabinet Géomètre-Expert choisi d'un commun accord entre les Parties, un procès-verbal de récolement ainsi qu'un mesurage des surfaces totales construites après réalisation des travaux par l'ACQUEREUR.

Ce procès-verbal de récolement et ce mesurage permettront notamment de vérifier qu'il n'existe aucun dépassement des surfaces maximales à construire autorisées.

Dans le cas contraire et dans la limite d'un dépassement de 2 % de la SDP totale autorisée, aucune pénalité ne sera exigée. En cas de dépassement supérieur à 2% de la SDP totale autorisée, une première pénalité deviendra exigible. Cette première pénalité sera fixée selon les modalités de détermination du prix principal par mètre carré supplémentaire de SDP au-delà de 2%. Au-delà de 3 %, l'ACQUEREUR devra, en outre, rembourser au VENDEUR les frais de Géomètre qu'il aura déboursés, et lui versera à titre de dommages et intérêts une seconde pénalité supplémentaire représentant 30% de la première pénalité exigible.

Les pénalités et frais convenus sous le présent article 18.1.3. Seront payés par l'ACQUEREUR au VENDEUR aux termes d'un acte complémentaire établi aux frais de l'ACQUEREUR, reçu par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant, contenant quittance des pénalités et frais.

18.2.- CLAUSE DE VARIATION DU PRIX - INTERESSEMENT

Le prix de vente de la charge foncière tel que fixé ci-dessus a été établi sur la base d'un prix moyen de commercialisation de logements en accession libre de

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250218-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

DEUX MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (2 950,00 EUR) HT minimum par m² habitable hors parking et hors aides à la vente.

Pour le cas où les logements seraient commercialisés par l'ACQUEREUR au-delà de ce prix minimum, il est convenu que ce dernier devra payer au VENDEUR un complément de prix (CP) dont le montant sera calculé comme suit :

$$CP = 30\% \times (V - V_0)$$

$$V_0 = \frac{2.950 \text{ € HT} \times I \times SHAB}{I^0}$$

Dans cette formule :

V : représente le chiffre d'affaire hors parking et hors aides à la vente dûment justifié au cas par cas, des actes de vente signés par l'ACQUEREUR à l'issue de la commercialisation des logements en accession libre.

V₀ : correspond au chiffre d'affaire prévisionnel de l'opération calculé sur la base du prix plancher de 2.950 EUROS HT par m² habitable

I : indice de référence connu au jour des présentes

I⁰ : indice de référence connu au jour de la PROMESSE, soit celui de l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre 2015, soit 1.614.

Pour permettre au VENDEUR d'exercer un contrôle sur le calcul des sommes dues au titre du complément de prix, l'ACQUEREUR s'engage à fournir chaque année au VENDEUR (au plus tard le 31 janvier) un état des actes signés au cours de l'exercice précédent.

Etant précisé que le premier état sera établi pour la période commençant à courir au jour des PRESENTES jusqu'au 31 décembre suivant.

Cet état annuel, qui devra être fourni jusqu'à l'achèvement de la commercialisation des logements en accession libre, devra reprendre chaque acte authentique signé et comporter le calcul du montant V, tel qu'il est défini ci-dessus. A cette fin, l'ACQUEREUR devra se soumettre à tout audit de cette commercialisation par tout expert que le VENDEUR aura désigné ou missionné dans ce but.

En contrepartie de ce droit de contrôle et de regard, le VENDEUR s'engage à ne divulguer aucune information relative à cette commercialisation et aux pièces qui lui seront communiquées à cette occasion qui doivent demeurer strictement confidentielles.

L'ACQUEREUR devra verser au VENDEUR la somme correspondant au complément de prix lui revenant (c'est-à-dire 30% x (V-V₀)) sur la base des actes signés et dans les TRENTE (30) jours de la signature du dernier acte de vente.

En cas de différend entre les PARTIES sur le calcul du complément de prix, celui-ci sera déterminé dans le cadre de l'article 1592 du Code civil et en application des dispositions ci-dessus, par un tiers désigné d'un commun accord entre les PARTIES et, à défaut d'un tel accord, par le Président du Tribunal de grande instance de NANTERRE.

18.3. CONDITION PARTICULIERE : TAXE D'AMENAGEMENT ET AUTRES TAXES

L'ACQUEREUR supportera à compter de ce jour l'ensemble des impôts, taxes et charges auxquels les biens vendus donneront lieu.

Toutefois, pour l'année au cours de laquelle intervient la présente vente, le VENDEUR conservera la charge de ces impôts, taxes et charges.

L'ACQUEREUR supportera également toutes les taxes, participations et redevances inhérentes à la délivrance des autorisations de construire liées aux seules constructions édifiées sur le terrain objet des présentes et acquittera toutes les taxes et frais de raccordement aux réseaux, ainsi que les taxes liées auxdites autorisations de construire.

Accusé de réception en préfecture
092-219206789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

19.- PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2.

20.- DECLARATIONS FISCALES**20.1.- IMPOTS SUR LES PLUS VALUES**

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

20.2.- TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur déclare que :

- Il n'est pas assujetti à la TVA au sens de l'article 256 B du code générales des impôts,
- Le Bien n'est pas considéré comme un terrain à bâtir au sens des dispositions de l'article 257 I, 2, 1° du Code Général des Impôts et est achevé depuis plus de 5 ans
- Que néanmoins, en application des dispositions du BOFIP (BOI-TVA-IUMM-10-10-10-10 numéro 120) la présente cession intervient dans la poursuite d'une démarche d'aménagement, de sorte que par application également de l'article 260-5° bis du Code Général des Impôts, le Vendeur opte pour l'application de la TVA à la présente mutation laquelle s'appliquera selon les déclarations du Vendeur sur le prix total.

20.3.- IMPOT SUR LA MUTATION

L'assiette des droits est de DEUX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE QUATRE CENT TRENTE-SIX EUROS (2 501 436,00 EUR).

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- qu'il s'engage à édifier dans le délai de quatre ans à compter de ce jour, un ou plusieurs immeubles collectifs, dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G, A, III du Code général des impôts.
- qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

En conséquence, il est perçu une taxe de publicité foncière de 125 euros prévu par l'article 691 bis du Code général des impôts.

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

Précision étant ici faite que par suite du décret n°2015-793 du 30 juin 2015, publié au Journal Officiel du 2 juillet 2015, entré en vigueur le 3 juillet 2015, l'**ACQUEREUR** devra justifier régulièrement du respect de son engagement à réaliser les travaux de construction dans un délai de quatre ans, par le seul dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prévue par l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
092-219200739-20250218-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

L'**ACQUEREUR** sera donc dispensé de déposer la déclaration spéciale d'achèvement des travaux n°940-SD, pour le bénéfice de l'exonération des droits proportionnels d'enregistrement.

20.3.1.- DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
TOTAL	125,00

20.3.2.- 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'Etat 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	2 501 436,00	0,10%	2 501,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

21.- CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

21.1.- GARANTIE DE POSSESSION

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 :

21.2.- GARANTIE DE JOUISSANCE

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

21.3.- 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**.

Un état hypothécaire délivré le 8 novembre 2018 et certifié à la date du 6 Novembre 2018 ne révèle aucune inscription.

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

21.4.- SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte s'il en existe.

092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que :

- celles éventuellement indiquées au présent acte,
- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de leur usage, de leur configuration, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des règlements administratifs ou autres, du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et ses annexes ;
- Celle résultant d'un arrêté préfectoral du 20 mars 1998, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 2 mars 1999 volume 1999P numéro 1638, créant une servitude d'utilité publique pour le captage d'eau souterraine et l'établissement de périmètre de protection. Le **VENDEUR** déclare que les parcelles cédées figurent dans le périmètre de protection des forages. Sont ci-annexés les plans figurant les servitudes d'utilité publique faisant partie du Plan d'occupation des Sols de VILLENEUVE LA GARENNE, dont une copie de l'extrait de la zone Ue du PLU modifié approuvé le 11 avril 2016 est ci-annexée

Le Vendeur déclare et garantit que l'ensemble des droits réels et personnels, sont éteint du fait de la déclaration d'utilité publique et de l'ordonnance d'expropriation.

21.5.- ETAT DU BIEN

Aux termes de la promesse du 16 décembre 2015, il était prévu que l'engagement du VENDEUR consiste en la livraison de BIENS libres de toute location, réquisition ou occupation quelconque, nus et libérés de tous réseaux actifs, hormis les réseaux désactivés, dans l'état prévu au C.C.C.T. et en état de servir à la destination retenue par l'acquéreur sauf ce qui est dit ci-après relativement à la situation environnementale.

Depuis les parties ont convenu que l'Acquéreur procédera au désamiantage et à la démolition des bâtiments existant sur le terrain, dont l'estimation du coût de ces démolitions, a été réalisée par le Vendeur, dont l'Acquéreur fera son affaire son personnelle.

Sous réserve du respect par le VENDEUR de ses obligations de mise en état des Terrains l'**ACQUEREUR** prend l'immeuble objet des présentes dans l'état où il se trouve à ce jour, jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR ni pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix en raison :

- soit de l'état et de la nature du sol et du sous-sol notamment résultant de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ou de la présence d'ouvrages en fouille dont la démolition et l'enlèvement incomberait en tout état de cause à l'ACQUEREUR si son PROGRAMME de construction l'exige, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ;
- soit de mitoyennetés, d'erreurs ou d'omissions dans la désignation qui précède ;
- soit encore des vices de toute nature, apparents ou cachés, dont les BIENS vendus peuvent être affectés

21.6.- IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR supportera à compter de ce jour l'ensemble des impôts, taxes et charges auxquels les biens vendus donneront lieu. Toutefois, pour l'année au cours de laquelle intervient la présente vente, le VENDEUR conservera la charge de ces impôts, taxes et charges.

L'ACQUEREUR supportera également toutes les taxes, participations et redevances inhérentes à la délivrance des autorisations de construire liées aux seules constructions édifiées sur le terrain objet des présentes et acquittera toutes les taxes et frais de raccordement aux réseaux, ainsi que les taxes liées auxdites autorisations de construire.

21.7.- CONTRAT D’AFFICHAGE

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

21.8.- DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente un dossier technique fourni par le VENDEUR.

Les constructions érigées sur les parcelles objet de la présente vente ayant vocation à être démolies dans le cadre de l'opération réalisée par l'ACQUEREUR, le VENDEUR a fait réaliser un dossier de diagnostic technique préalable à la démolition :

Etant ici précisé que le Vendeur supportera également le coût des études et les honoraires liés au suivi d'exécution du maître d'œuvre d'exécution, société GINGER NUDEC, dont le siège est à AVON (77211), 49 avenue F. Roosevelt, dans le cadre de la démolition et du désamiantage.

21.8.1.- REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'état constatant la présence ou l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante préalable à la démolition a été établi par la société dénommée « DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT PREVENTION », 9 rue Edouard Michelet, Z.A. Fontaine du Vaisseau, 93360 NEUILLY PLAISANCE, le 19 juin 2018.

Une copie de cet état demeurera jointe et annexée aux présentes.

Les conclusions de cet état sont les suivantes :

Il a été repéré des matériaux et produit contenant de l'amiante.

Selon l'article R. 1334-29-6 du Code de la Santé Publique, « Le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante prévu à l'article R 1334-22 est communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou à effectuer des travaux de démolition dans l'immeuble ».

VOUS DEVEZ DONC, informer toute personne morale ou physique amenée à réaliser les travaux de démolition. L'entreprise une fois informée, devra prendre des précautions d'usage et respecter les consignes de sécurité.

Ce rapport est à joindre au dossier technique amiante en votre possession (art. R 1334-22 du code de la santé publique).

Il résulte du rapport d'inspection carottages et analyses d'enrobés de voirie établi par la société DEP, ci-dessus dénommée, le 2 mars 2018, ce qui suit :

Conclusion analyse HAP

Accusé de réception en préfecture
092-279200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

L'implantation des carottages a été déterminé en accord avec le Maître d'Ouvrage.

Le nombre de carottages a été défini en accord avec le Maître d'Ouvrage.

Les observations réalisées sur l'ensemble des carottages, sont résumées dans le tableau suivant :

CAROTTAGE	POSITIONNEMENT	TYPE DE COUCHE	OBSERVATIONS	QUANTITE TOTALE HAP (en mg/kg)
Echantillon n°1	Cour	Enrobé – profondeur 3 cm	HAP détecté	<16,0
Echantillon n°2	Chaussée	Enrobé – profondeur 5 cm	HAP détecté	<16,0

L'ensemble des analyses réalisées révèle la présence de HAP sur tous les échantillons contrôlés.

La quantité totale de HAP relevée sur tous les échantillons contrôlés est inférieure à 50 mg/kg.

21.8.2.- REGLEMENTATION SUR LE PLOMB

Le diagnostic plomb préalable à la démolition a été établi par la société DEP, ci-dessus dénommée, le 19 juin 2018.

Une copie de cet état demeurera jointe et annexée aux présentes.

Les conclusions de cet état sont les suivantes :

« Dans tous les cas :

-Vous devez tenir ce rapport à disposition des agents ou service mentionnés aux articles L.772 et L. 795-1 ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents de service de prévention des organismes de sécurité sociale.

-Une copie de ce rapport doit être communiquée aux ouvriers du bâtiment susceptibles de faire des travaux sur les revêtements contenant du plomb.

-Le code du travail précise dans son article L. 230-2, les obligations générales de santé et de sécurité, ainsi que les principes généraux de prévention. Le maître d'ouvrage dans le cadre de la coordination « sécurité et protection de la santé », le coordonnateur et les entreprises sont tenus d'appliquer les principes généraux de prévention en réalisant l'analyse des risques et en intégrant la prévention dans les modes opératoires.

-La réglementation du travail prévoit également des dispositions particulières issues du décret n° 88-120 du 1^{er} février 1988 modifié relatif aux salariés exposés aux risques liés au plomb et à ses composés, complétées par plusieurs arrêtés.

21.8.3.- DIAGNOSTIC DECHET AVANT DEMOLITION

Un diagnostic déchets avant démolition préalable à la démolition a été établi par la société GINGER DELEO, 49 avenue Franklin Roosevelt, BP 70, 77211 AVON CEDEX, le 7 septembre 2018.

Une copie de cet état demeurera jointe et annexée aux présentes.

Les conclusions de cet état sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
092-219200799-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

Quantification Matériaux						
Classe	Type	Eléments	Métré/ Cubage	Unité	Tonnage	Filières d'élimination possibles
D1	Béton pierres +	Béton (mur+ plancher)	856	m3	2140	Concassage / réemploi ou ISDI
		Parpaings	189	m3	284	
	Briques tuiles et	Briques pleines	2	m3	0,04	
		Briques creuses	14	m3	21	
	Revêtements extérieurs (enrobés) sans goudron	Enrobés	240	m ²	19,2	
	Céramique	Carrelage	318	m ²	5	
		Faïence murale	142	m ²	2	
		Blocs sanitaires	6	U	0,2	

Quantification Matériaux						
Classe	Types	Eléments	Métré / Cubage	Unité	Tonnage	Filières d'élimination possibles
DNB (Bois)	Bois faiblement adjuventé	Plancher lambris /	56	m ²	0,6	Revalorisation
		Poteau/ poutre	203	ml	2,0	
	Portes volets /	28	m ²	0,6		
	Menuiseries bois ouvertures	182	m ²	2,2		
					5,3	

Quantification Matériaux							
Classe	Type	Eléments	Métré/cubage	Unité	Tonnage	Filières d'élimination possibles	
DND (Métaux)	Fonte	Radiateur	7	u	0,6	Revalorisation	
	Ouvertures vitrées	Menuiseries acier	6	m ²	0,02		
		Bardage/bac acier	886	m ²	7,1		
	Acier	Tôle		1171	m ²		9
		Partie process de		1	T		1
		Chemin câbles de		132	ml		0,2
		Conduit		20	ml		0,2
		Cuve aérienne vide		3	U		3
		Poteau/poutre		1527	ml		46
		Ferrailage béton		171	T		171
		Portail/portes		36	m ²		1
						238,9	

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Quantification Matériaux							
Classe	Type	Éléments	Métré/cubage	Unité	Tonnage	Filières d'élimination possibles	
DND	Plâtre	Plaques	217	m ²	69,4	ISDND	
	Plâtre + complexe isolant	Plaques + laines de verre	2	m ³	2		
	Plastique	Porte PVC	4	m ²	0,1		
	Revêtement de sol	Linoléum		167	M ²		0,5
		Moquette		53	M ²		0,1
	DEEE	Cumulus		1	u		0,1
		Armoire électrique		2	u		0,02
		Groupe électrogène / compresseur		2	u		0,20
	Mélange de DND	Chaudière (y compris fioul résiduel dans cuve associée)		2	u		0,02
		Encombres		30	M ³		18
					90,8		

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

[Signature] PL

Quantification Matériaux							
Classe	Type	Eléments	Métré/cubage	Unité	Tonnage	Filières d'élimination possibles	
DND	Sources lumineuse	Tubes fluorescent	42	u	0,02	Revalorisation	
	Equipements contenant des fluides dangereux	Transformateur avec huiles diélectriques aux PCB, et équipements associés	1	u	2,2		
	Equipements contenant des fluides frigorigènes dangereux	Climatiseur	3	u	0,2		
	Autres DD	Extincteur	1	u	0,01		
	Peinture contenant des substances dangereuses	Peinture contenant du plomb	136	m ²	8,2		
	Amiante		Enduit et peinture sur mur parpaing et plafond béton	2164	m ²		47,6
			Enduit projeté ciment	60	m ²		1,3
			Plaque fibrociment	635	m ²		12,7
			Conduit fibrociment	80	ml		1,6
			Revêtement plastique amianté et ragréage	15	m ²		0,05
			Joint de bride	1	u		0,02
					73,8		

22.- CONDITIONS PARTICULIERES

22.1.- CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

La Vente est conclue sous les charges et conditions découlant :
 . Du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Une copie de ce document est ci-annexée après mention.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR chacun en ce qui le concerne, s'engagent à respecter les obligations qui leur incombent en vertu des documents ci-dessus énoncés.

L'ACQUEREUR devra supporter sans indemnité, les nuisances et les troubles inhérents aux travaux d'aménagement du surplus du périmètre d'aménagement.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, les parties sont expressément convenues que le CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS conservera son caractère contractuel et obligatoire entre les parties malgré la suppression de la ZAC jusqu'à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des bâtiments à construire.

Observation étant ici faite qu'en cas de contradiction entre les stipulations du CCCT et celles de l'acte de vente, ces dernières prévaudront.

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
 Date de réception en préfecture : 27/02/2025

22.2.- SANCTIONS PREVUES CONTRE LES CONSTRUCTEURS

En cas d'inobservation des charges, il est notamment renvoyé au cahier des charges de cession de terrain.

23.- CONDITIONS RELATIVES A L'ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE DE L'ACQUEREUR

23.1.- DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR ET DE CONSTRUIRE

23.1.1.- PERMIS DE DEMOLIR

-un arrêté de permis de démolir a été délivré par le maire de la commune de VILLENEUVE LA GARENNE le 13 avril 2018 au profit de la commune sous le numéro PD N° 09207818E 0002

Ce permis a été transféré à l'acquéreur aux termes d'un arrêté en date du 27 novembre 2018.

Ce permis de démolir a été affiché sur le terrain le 26 novembre 2018 et le transfert de permis de démolir a été affiché sur le terrain le 6 décembre 2018.

Ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage dressé par Maître Damien AL SADAWI, Huissier de Justice à COLOMBES, le 6 décembre 2018, pour ces deux autorisations d'urbanisme, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

23.1.2. PERMIS DE CONSTRUIRE (OBTENU POUR LE PREMIER PROGRAMME PREVISIONNEL)

L'ACQUEREUR a obtenu un arrêté de permis de construire délivré par le maire de la commune de VILLENEUVE LA GARENNE le 13 septembre 2018 sous le numéro PC N° 09207818 E0007 autorisant la construction de 137 logements et 1 commerce développant une surface totale de 9.955 m² de SDP, et dont une copie est ci-annexé après mention.

Ce permis a été

. transmis en préfecture le 12 octobre 2018

. affiché sur le terrain le 28 septembre 2018

Ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage dressés par Maître Damien AL SADAWI, Huissier de Justice à COLOMBES, les 4 Octobre, 5 novembre 2018 et 6 décembre 2018, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare que ledit permis de construire est devenu définitif, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie le 17 décembre 2018, annexée aux présentes après mention.

23.1.2. PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DU DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL

L'élaboration du dossier de demande de permis de construire, qu'il s'agisse de demandes initiales ou de toutes demandes de permis modificatif, doit de manière générale intervenir en liaison avec le VENDEUR. Avant d'effectuer le dépôt des dossiers de demandes, l'ACQUEREUR devra soumettre au VENDEUR les dossiers complets accompagnés des documents techniques et graphiques correspondant, le tout dans les vingt et un jours avant le dépôt des permis de construire afin de permettre au VENDEUR de vérifier leur compatibilité avec la présente vente. Le VENDEUR devra donner sa réponse par écrit dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la réception du dossier communiqué, son silence à l'issue de ce délai valant approbation tacite.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250218-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

[Signature] *[Signature]* PL

L'ACQUEREUR sera uniquement tenu d'intégrer les observations du VENDEUR :

- qui résulteraient d'une erreur de l'ACQUEREUR,
- ou qui seraient imposés par les règles de l'art ou le respect de la législation et de la réglementation en vigueur à la date des dépôts des demandes de permis de construire.

23.2.- DELAIS DE REALISATION DES PROGRAMMES

23.2.1.- A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Par dérogation au CCCT, l'ACQUEREUR prend l'engagement de déposer une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) dans les 4 mois du caractère définitif des autorisations obtenues et sous réserve de l'obtention des documents attendus d'ENEDIS.

L'ACQUEREUR s'engage en outre à achever la totalité des constructions résultant du permis de construire, au plus tard dans les 32 mois du caractère définitif des autorisations obtenues.

Il s'engage à faire ses meilleurs efforts pour optimiser ce délai.

La notion d'achèvement est entendue au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'achèvement du bâtiment sera constaté dans les conditions définies par cet article.

Les délais de réalisation du PROGRAMME mentionnés ci-dessus seront prorogés en cas de force majeure.

Ces mêmes délais ont prééminence sur ceux du C.C.C.T.

23.2.2.- A LA CHARGE DU VENDEUR

Le VENDEUR s'engage à effectuer l'ensemble des démarches administratives ou autres lui incombant et permettant le démarrage des travaux par l'ACQUEREUR dès la signature des présentes (notamment, sans que cette liste soit exhaustive, le débranchement effectif du transformateur et la fermeture effective du local gaz, dument justifié par les concessionnaires).

Le Vendeur s'engage à fournir à l'Acquéreur l'attestation de consignation des réseaux de la part d'ENEDIS, au plus tard le 31 Janvier 2019.

Le VENDEUR s'engage à réaliser les espaces publics, équipements, VRD, dans les délais prévus au CCCT, conformément au calendrier à établir, et compatibles avec la nature de ces travaux et l'utilisation des BIENS.

Pour permettre au VENDEUR la réalisation des travaux définitifs des abords, l'ACQUEREUR libérera ces abords trois mois avant l'achèvement de la construction.

Le VENDEUR, s'engage envers l'ACQUEREUR, à achever les travaux d'aménagement des espaces publics, équipements et VRD, qui lui incombe aux abords des biens vendus au plus tard au jour de la livraison par l'ACQUEREUR des locaux qu'il entend édifier sur les BIENS. Toutefois, cet aménagement pourra ne pas être définitif sous condition que l'accès, l'habitabilité et l'utilisation des locaux réalisés soient assurés dans des conditions de sécurité et de confort satisfaisantes.

Cet aménagement, sauf les plantations, devra être achevé au plus tard dans les deux mois de la livraison des biens à édifier par l'ACQUEREUR.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

PL

23.3.- ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX DE L'ACQUEREUR DANS LA REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

23.3.1.- Principe

L'ACQUEREUR s'engage à respecter pour son programme les prescriptions figurant au cahier des charges environnementales. Le programme devra obtenir la certification NF Habitat HQE

23.3.2.- Sanction

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir respecté ses engagements environnementaux et d'avoir obtenu les certification et label exigés pour les logements libres, il lui appartiendra de verser au VENDEUR une indemnité forfaitaire et définitive égale à DEUX POUR CENT (2%) du prix hors taxe de la présente vente, l'indemnité sanctionnant à titre de clause pénale le défaut de respect par l'ACQUEREUR de obligations lui incombant au titre de ses engagements environnementaux.

Le défaut du respect par l'ACQUEREUR de ses obligations résultera d'un constat établi aux termes d'un rapport réalisé aux frais et à la diligence du VENDEUR par la société « RFR ELEMENTS », 1, rue de Metz 75010 PARIS ou toute autre société que les PARTIES choisissent dès à présent comme tiers expert, dans les 90 jours de l'achèvement de l'ensemble immobilier à édifier sur le terrain vendu aux présentes.

Ce paiement devra intervenir dans les trente (30) jours de la notification par le VENDEUR à l'ACQUEREUR aux présentes du rapport par la société ci-dessus nommée.

24.- DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME ET A LA PREEMPTION

24.1.- URBANISME

Est demeuré ci-joint et annexé au présent acte un certificat d'urbanisme délivré par la mairie le 8 octobre 2018 dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

24.2.- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les BIENS sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente vente donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme lequel a été délégué au profit de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE le 28 février 2017 pour la zone dans laquelle sont compris les terrains objets des présentes

Une copie de la délibération du 28 février 2017 est ci-annexée après mention.

Le BENEFICIAIRE du droit de préemption étant le VENDEUR, les formalités de purge du droit de préemption n'avaient pas à être effectuées.

25.- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

25.1.- RAPPEL DES TEXTES

Le Notaire informe les parties des dispositions de :

- l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans 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.

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

Le décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, a été adopté le 26 octobre 2015 sous le numéro 2015-1353. Toutefois, la liste des secteurs d'information sur les sols n'a à ce jour pas été établie sur la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE. Dans cette attente, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL, BASIAS et la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

- 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. »

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

PL

Réglementation relative aux déchets

Le Notaire attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après partiellement rapporté :

"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 qui viendraient à être excavées deviendraient des biens meubles susceptibles, comme tels, de relever de la réglementation des déchets. Elles devront en conséquence faire l'objet d'une gestion appropriée selon les dispositions applicables (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 dudit code.

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

Information sur la présence de transformateurs à pyralène

Les parties sont averties des dispositions des articles R 543-20 et R 543-21 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, céder à titre onéreux ou gratuit, louer ou employer des PCB ou des appareils contenant des PCB, à l'exception et sous réserve des dispositions de l'article R. 543-21.

Article R 543-21

L'interdiction énoncée à l'article R. 543-20 ne concerne pas :

1° L'emploi des appareils contenant des PCB mis en service avant le 4 février 1987 et désignés ci-après, sous réserve des dispositions contenues dans le plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant des PCB :

- a) Appareils électriques en systèmes clos, tels que transformateurs, résistances et inductances ;*
- b) Condensateurs de poids total supérieur ou égal à un kg ;*
- c) Condensateurs de poids total inférieur à un kg, à condition que les PCB contenus aient une teneur moyenne en chlore inférieure à 43 % et renferment moins de 3,5 % de pentachlorobiphényles ou de biphényles plus fortement chlorés ;*
- d) Systèmes caloporteurs, sauf dans les installations destinées au traitement des denrées pour l'alimentation humaine ou animale ou à la préparation de produits pharmaceutiques ou vétérinaires ;*
- e) Systèmes hydrauliques pour l'équipement souterrain des mines ;*

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

2° L'emploi des appareils contenant du (dichlorophényl) (dichlorotolyl) méthane, mélange d'isomères dont le numéro de registre CAS est 76253-60-6, mis en service avant le 18 juin 1994, sous réserve des dispositions contenues dans le plan national ;

3° Les PCB destinés aux installations et aux usages de la recherche scientifique et technique

25.2.- DECLARATIONS DU VENDEUR

a.- Au regard de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement :

Le Vendeur déclare avoir effectué des vérifications auprès des sites BASOL et BASIAS et Installations classées

La consultation de la base BASOL révèle que l'immeuble n'y est pas répertorié.

La consultation de la base BASIAS et du site installations classées révèle qu'il a été exploité dans les lieux une installation classée pour la protection de l'environnement par la société Europe Fers et Métaux, ancien locataire des biens objets des présentes, dont l'activité est ci-après plus amplement relatée.

Une copie de l'ensemble de ces fiches BASOL et BASIAS et installations classées est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

b.- Au regard de l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

Le Vendeur déclare

. ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur les lieux objet des présentes;

. qu'a été exploitée dans les lieux, par la société EUROPE FER et METAUX une installation classée pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation .

Il ressort de la fiche d'établissement dont une copie est annexée au présent acte que ;

- les activités suivantes ont été ou sont exercées :

. Métaux et déchets de métaux en transit (rubrique 2713 à la nomenclature) en activité

. Déchets dangereux ou contenant des substances ou préparations dangereuses (en transit) (rubrique 2718 à la nomenclature) en activité autorisée par AP du 26/12/2011

. déchets non dangereux (traitement)) (rubrique 2791 à la nomenclature) en activité autorisée par AP du 26/12/2011

. Métaux (stockage activité de récupération) (rubrique 286 à la nomenclature) activité à l'arrêt

En outre, le vendeur déclare que cette activité a fait l'objet des arrêtés ou rapports suivants :

. arrêté du 13 février 2013

.arrêté du 26 décembre 2011

.rapport du 9 décembre 2011

c.- Au regard de l'existence d'un appareil contenant du pyralène

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe un appareil contenant du pyralène sur les terrains objets des présentes.

Les parties sont averties que le changement de détention à l'occasion d'un changement de propriétaire du terrain doit être notifié à l'inventaire national.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

25.3.- RAPPEL DES ETUDES ENVIRONNEMENTALES FAITES A LA DILIGENCE DU PRECEDENT PROPRIETAIRE, LA SOCIETE CITALLIOS, ALORS DENOMMEE SEM 92

La société CITALLIOS, anciennement dénommée SEM 92, a fait réaliser sur les autres terrains objet du protocole une étude environnementale par la Société URS, laquelle a donné lieu notamment :

- à un cahier des charges dressé par Monsieur Pierre DEMATHIEU expert près la cour d'appel de VERSAILLES,
- et un rapport final de janvier 2008 réalisé par ladite société contenant notamment des recommandations ici littéralement rapportées :

"6.3. Recommandations

Notons d'une part que les concentrations observées dans les sols ne posent pas de problèmes dans l'usage actuel du site, et d'autre part que les concentrations observées dans les eaux souterraines indiquent un impact qui dépasse le cadre du site. Les conséquences prévisibles qui pourraient affecter les travaux à venir sont donc essentiellement liées aux précautions d'excavation et à l'élimination des sols excavés.

Les concentrations observées étant globalement modérées, les sols extraits lors de la réalisation des sondages (< cuttings ») ont été acceptés en CET III. Il paraît probable que la majorité des sols excavés pourraient être éliminés dans cette même filière : le CET III, avec les limitations suivantes

- *Pour les sols de la parcelle N40 contenant des HCT en S17, dont le cas est discuté spécifiquement, ils ne pourront probablement pas être acceptés en CET III, de même que quelques petits volumes qui pourraient être excavés lors des travaux;*
- *Pour les métaux, plusieurs concentrations ont été trouvées au dessus des critères d'acceptation. La modération des dépassements, associée à la répartition spatiale diffuse et/ou aléatoire, ne permet pas de prévoir quelles zones pourraient donner lieu à des refus d'acceptation en CET III. Les métaux présentent aussi une difficulté : ils sont peu décelables à l'oeil nu et à l'aide de moyens classiques de détection de chantier. Cependant, les concentrations sont globalement faibles et les débris de forage ont été acceptés en CET III, ce qui laisse penser que dans des conditions usuelles de terrassement, la plupart des sols pourraient être éliminés en CET III.*

6.3.1. Composés principaux dans les sols excavés

Les zones présentant les plus fortes concentrations ont été identifiées sur les parcelles N40 et N163. Dans le cadre d'un réaménagement de la ZAC Gallieni, il convient de prendre en compte ces zones, dans l'hypothèse où les sols ne pourront pas forcément être éliminés dans la filière d'élimination de déchets inertes de type CET III.

- *Des hydrocarbures totaux ont été mis en évidence dans les deux premiers mètres des parcelles N40 et N163, au droit des sondages S17 (0,7-0,9m), S17 (1,6-1,8m), S18 (0,5-0,8m), S19 (0,2-0,5m) et S12 (0,8-0,9 m), Pz8 (0,8- 0,9m), Pz10 (0,5-0,7m)*
- *Globalement, les métaux sont présents et notamment le plomb (044: 1 630 mg/kg M.S), le cadmium (Pz7 : 2,6 mg/kg M.S) et l'arsenic (044 : 28 mg/kg M.S). Cependant, l'échantillon composite sur les « cuttings » collectés lors de la pose des piézomètres a été analysé pour les lixiviats. Les concentrations mesurées dans les lixiviats sont conformes avec les valeurs seuils d'acceptation en CET III (Arrêté Ministériel du 15/03/2006)*
- *Des sulfates sont mis en évidence dans ces sols.*

6.3.2. Elimination des sols excavés

Pour limiter les refus de camions en CET III au cours des travaux d'excavation, il conviendrait de faire analyser les lixiviats pour quelques échantillons de sols excavés, afin d'établir par avance, s'ils peuvent être éliminés en tant que déchets inertes ou non.

6.3.3. Recommandations pour la gestion des sols excavés

Teneur en sulfates dans les sols : Compte tenu des teneurs en sulfates dans les sols localement, la qualité des bétons utilisés pour la construction devra prendre en compte ce paramètre.

Teneur en métaux dans les sols: Si les analyses de lixiviation montrent des concentrations trop élevées (en métaux particulièrement), une option autre que l'envoi des terres en centre de stockage de type CET II ou CET I pourrait être envisagée. En effet, un confinement des terres impactées sur site, sous un bâtiment par exemple, pourrait s'avérer être une alternative. Ce confinement pourrait conduire à la mise en place de servitudes.

Teneur en hydrocarbures dans les sols: En cas de présence significative d'hydrocarbures dans les sols, il sera judicieux de prévoir une aire de stockage temporaire sur site et de procéder à plusieurs brassages pour réduire les teneurs en hydrocarbures et ne pas envoyer ces terres en directement en CET I ou II à des prix élevés.

Evaluation des volumes: Dans la parcelle N40, l'impact en HCT trouvé en S17 présente une concentration nettement supérieure à toutes les autres (14 300 mg/kg M.S) et en corrélation avec une activité actuelle de stockage et manipulation de carburants à cet endroit. La concentration diminuant rapidement avec la profondeur, on peut supposer qu'une épaisseur d'environ 2 mètres serait impactée. Son extension latérale n'a pu être précisée pour des questions d'accessibilité, mais vu la disposition des lieux on peut supposer qu'une surface approximative de 10 m2 pourrait être affectée. Ceci conduit à un volume d'au moins 20 m3, qui pourrait in fine, être refusés en CET III au moment des travaux.

Quand les plans de terrassements seront connus, certaines estimations de volumes pourront probablement être faites, mais on ne pourra avoir de certitude qu'en effectuant des analyses sur les terres excavées."

Ont été remis préalablement à l'acquéreur préalablement à la promesse du 16 décembre 2015 les documents suivants :

- . le cahier des charges de Monsieur DEMATHIEU
- . le plan du site,
- . un plan des lots A 4 1 2 et 5 réalisés par la société URS sur lequel figure l'implantation des piézomètres et des sondages,
- . un second plan réalisé par la même société sur lequel apparaît le résultat des sondages,
- . un document intitulé catalogue des piézomètres,
- . un document dit annexe B programme analytique,
- . un document annexe D fiche de purges,
- . un document contenant l'analyse des différentes couches de sol ainsi que le constat de la présence de substances diverses,
- . trois rapports d'analyse de sols réalisés par la société EUROFINS ENVIRONNEMENT,
- . un document établi par la société SOLEN GEOTECHNIQUE
- . un document émanant de la société SITA REMEDIATION relatif à l'enlèvement de huit big bags de terre de forage issus des piézomètres
- . le rapport final préparé par la société URS.
- . les deux courriers précités relatifs à la société REVALOR

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces études, avoir pu les faire examiner par un conseil de son choix.

25.4. PROCEDURE EN COURS CONTRE LA SOCIETE EUROPE FERS ET METAUX

Les terrains objets des présentes étaient précédemment loués à la société EUROPE FERS ET METAUX, ci-après plus amplement dénommée au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE.

La société EUROPE FERS ET METAUX dite société « EFM » a quitté les lieux le 28 mars 2017, après la procédure d'expropriation ci-après relatée au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

Le Vendeur rappelle que cette société exploitait sur le site une activité de centre de transit et de retraitement de déchets relevant des rubriques 2713, 2718 et 2791 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E), en vertu d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 22 janvier 1987, modifié par arrêté du 26 décembre 2011

Par courrier en date du 6 juin 2016, la société EFM a notifié à la Préfecture des Hauts de Seine une déclaration de cessation d'activité à compter du 30 septembre 2016.

Le Vendeur déclare :

. qu'elle n'a pas poursuivi la procédure réglementaire de remise en état prévue par les articles R 512-39-1 et suivants du Code de l'environnement.
 . et qu'en conséquence, le Préfet des Hauts de Seine a pris les mesures suivantes :

- par arrêté n ° 2017-131 en date du 13 juin 2017, il a fait injonction à la société EFM de mettre le site en sécurité et de lui notifier un mémoire de réhabilitation comprenant : un diagnostic environnemental, une interprétation de l'état des milieux, un schéma conceptuel et des propositions de mesure de gestion de la pollution
- par arrêté n ° 2017-254 du 30 novembre 2017, il a mis en demeure l'exploitant, dans un délai de deux mois, de réaliser les prescriptions de l'arrêté du 13 juin 2017 précité,

Le Vendeur déclare qu'à ce jour, la société EFM n'a pas exécuté ces arrêtés,

En outre, l'exploitant a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire consécutivement à un jugement de redressement judiciaire en date du 28 juin 2017 suivi d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 3 août 2017.

Le Vendeur a

. notifié à Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT, Liquidateur Judiciaire de la société EFM, une déclaration de créance par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 5 septembre 2017, pour un montant de 500.000 euros, représentant les coûts de mise en sécurité et remise en état des terrains ;
 . assigné la société EUROPE FERS ET METAUX le 21 mars 2018, afin de réaliser une expertise sur les terrains.

Aux termes d'une ordonnance de référé en date du 21 juin 2018, le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE a notamment ordonné une expertise en vue de déterminer les causes de la pollution présente sur le terrain et chiffrer les coûts des travaux nécessaires à la remise en état du terrain.

Il est ici rappelé que la société ALTA QWARTZ, à laquelle l'Acquéreur s'est substituée, est partie à cette procédure.

En parallèle, aux termes d'un arrêté en date du 25 mai 2018, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a, en application de l'article L 171-8-II-1 du code de l'environnement, engagé la procédure de consignation de la somme de 17.500 euros en vue de mise en sécurité du site et de la réalisation d'un mémoire de réhabilitation.

Enfin, le Vendeur s'est opposé à la déconsignation de la somme de 482.411,05 euros qui avait été retenue à l'occasion de la procédure d'expropriation de la société EFM plus amplement relatée ci-après au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE.



Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
 Date de réception préfecture : 27/02/2025

A ce jour, l'expertise est toujours en cours, étant précisé que cela n'empêche en aucun cas l'Acquéreur de diligenter les travaux de désamiantage et de démolition, dès la constatation du caractère définitif des présentes étant précisé que la mise en compatibilité du site avec son projet de construction, dans le cadre du changement d'usage incombe à l'Acquéreur, en sa qualité de maître d'ouvrage en application des dispositions de l'article L556-1 du code de l'environnement.,

25.5.- CHANGEMENT D'USAGE DES TERRAINS OBJETS DES PRESENTES

La procédure ci-dessus relatée contre la société EUROPE FERS ET METAUX a pour objectif de permettre au Vendeur d'engager la responsabilité de cette société ou de son ayant-droit Maître Legras de Grandcourt pour non-respect de son obligation en tant qu'exploitant de remise en état des terrains, pour un usage industriel, l'Acquéreur étant totalement étranger à cette procédure et ne participant à l'expertise que pour des raisons d'information et de suivi du dossier..

Sous réserve de l'éventuelle réalisation du DEUXIEME PROGRAMME PREVISIONNEL, l'Acquéreur réalisera sur les terrains objets des présentes un programme à usage d'habitation et de commerces.

A ce titre, il a joint à sa demande de permis de construire l'attestation prévue par l'article L.556-1 du code de l'environnement, ci-après littéralement rapporté :

Article L 556-1 du code de l'environnement :

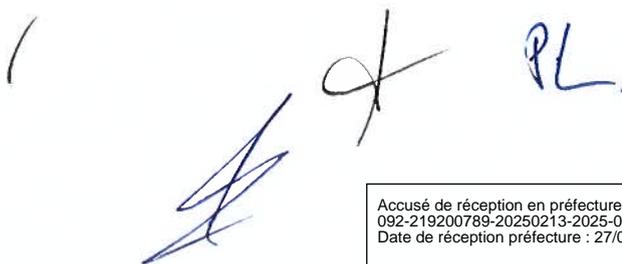
Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat



25.4.- MISE EN ETAT DES MILIEUX COMPATIBLE AVEC LES PROJETS DE L'ACQUEREUR ET LA PRISE EN CHARGE DES SURCOUTS ENGENDRES.

25.4.1.- Principe

L'engagement du VENDEUR consiste en la mise à disposition au profit de l'ACQUEREUR de BIENS libres de toute location, réquisition ou occupation quelconque, dans l'état prévu au C.C.C.T. et compatible sur un plan sanitaire et environnemental avec son projet, à savoir la construction de logements et commerces.

Afin d'éviter au VENDEUR d'intervenir dans le processus de construction que doit engager l'ACQUEREUR, et notamment dans les opérations de terrassement à mettre en œuvre pour la réalisation des projets de construction, il appartiendra à l'ACQUEREUR de faire procéder, par toutes entreprises de son choix, aux éventuelles mesures de réhabilitation des terrains qui s'avèreraient nécessaires de mettre en œuvre, de manière à ce que l'état résiduel des milieux soit compatible avec leur usage futur.

Toutefois, il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera financièrement les coûts de l'ensemble des études et travaux nécessaires à la réhabilitation des terrains, le surcout de l'envoi des matériaux provenant des terrassements réalisés par l'ACQUEREUR pour les besoins de ses chantiers en filière de traitement ou de stockage autre que des installations de stockage de déchets inertes (ISDND ou ISDD par exemple), le traitement éventuel des terres impactées dont le maintien serait incompatible avec l'usage futur susvisé.

25.4.2.- Mise en Œuvre

• **DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL APPROFONDI**

Conformément aux stipulations de la promesse du 16 décembre 2015, il a été établi par la société ICF ENVIRONNEMENT 14-30, rue Alexandre Ribot 92238 GENNEVILLIERS,

-une « Evaluation phase I, II et III » en date du 24 mai 2018 et dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Les conclusions de ce diagnostic sont ci-après littéralement relatées par extrait :

«

10.5/ Synthèse des coûts des mesures de gestion

Le tableau ci-après synthétise les coûts (ou surcoûts) pour chacune des problématiques mises en évidence.

Problématique	Volumes		Filière	Estimation des coûts (€ HT)	
	m3	Tonnes		Hypothèse basse	Hypothèse haute
Sources concentrées	3680	2070	ISDND ou biocentre	113 850	134 550
Décapage des espaces verts	160	288	CC	3200	4000
Excavation des déblais	5063	9114,12	CC	101268	126585
Hors sources	525	945	ISDI +	15750	18375
concentrées	3072	5529	ISDND	304088	359377

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

(Handwritten signatures and initials)

Traitement de l'anomalie en COHV	A déterminer en fonction de l'extension de l'anomalie		Selon maillage	A déterminer en fonction de l'extension de l'anomalie
TOTAL GENERAL	12500	17946	-	538156 642887

11/ Conclusions

Dans le cadre des études liées à l'acquisition et l'aménagement du Lot 1 (parcelle cadastrée section N n°40) à Villeneuve-la-Garenne (92), ALTAREA COGEDIM a mandaté ICF Environnement pour la réalisation d'une étude environnementale, suivant la politique nationale de gestion et réaménagement de Sites et Sols Pollués (circulaire ministérielle du 08/02/2007) et conformément aux exigences de la Norme NF X 31-620-2 d'août 2016 (mission globale EVAL, phases I, II et III).

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'habitation et de commerce en R+3 à R+8. L'immeuble comportera un parking en sous-sol. Des commerces seront également présents au niveau du RDC. Le projet prévoit également l'aménagement d'espaces extérieurs comprenant des espaces verts paysagers.

Le secteur témoigne d'un passé industriel important puis a été réhabilité dans le cadre de la construction du centre commercial QWARTZ. Le lot 1 a accueilli une ICPE soumise à autorisation (stockage et tri de déchets métalliques, présence de cuves à fioul) en cessation d'activité.

D'après l'étude des photographies aériennes historiques, le site à l'étude semble avoir été exploité comme carrière, de 1934 à 1965 le site est occupé par des champs avant la construction d'un bâtiment industriel en 1965.

Les études environnementales réalisées antérieurement au droit de la zone d'étude ont révélé des anomalies en métaux lourds (arsenic, plomb, mercure, cadmium), d'hydrocarbures et d'HAP dans les sols et des anomalies en métaux, COHV et HAP dans les eaux souterraines.

D'après l'étude de vulnérabilité, le site à l'étude repose sur des alluvions surmontant les calcaires de Saint-Ouen et les sables de Beauchamp.

La première nappe rencontrée au droit du site est la « Nappe des Alluvions » qui est en communication avec la nappe des Calcaires de Saint-Ouen et des Sables de Beauchamp. Son niveau piézométrique se situe à environ 4 mètres de profondeur. En raison de sa faible profondeur et de l'absence d'horizons sus-jacents imperméables, cette nappe est considérée comme vulnérable à une éventuelle contamination provenant de la surface.

Le site se situe dans le périmètre de protection rapproché du champ captant de Villeneuve-la-Garenne, à proximité de deux forages AEP. La nappe captée par ces deux forages étant celle des sables de l'Yprésien, profonde et protégée par un horizon imperméable, cet usage n'est pas considéré comme vulnérable.

Les investigations menées par ICF Environnement ont consisté en la réalisation de 14 sondages de sol entre 2 et 4 mètres de profondeur, la réalisation de 3 piézais à 3,5 mètres de profondeur et de 3 piézomètres à 8 m de profondeur.

Les investigations sur les sols ont mis en évidence:

Accusé de réception en préfecture
092119200789-20250218-2025-02-13-16-DE
Date de réception en préfecture : 27/02/2025

des **dépassements** des critères d'acceptation des terres en ISDI fixés par l'arrêté ministériel du 12/12/2014 pour les paramètres **COT sur brut**, **PCB**, **hydrocarbures**, **fraction soluble**, **sulfate sur éluât**, **chlorures sur éluât** et **antimoine et molybdène sur éluât** dans les terres destinées à être excavées dans le cadre de la construction du sous-sol du bâtiment projeté ;

. des teneurs en HAP et PCB dans les terres destinées à être laissées en place sous le futur radier du sous-sol ;

. des anomalies en métaux lourds, en hydrocarbures et en PCB dans les remblais au niveau des espaces extérieurs

Pour ce qui concerne les gaz du sol, des teneurs en **COHV**, **benzène** et **naphtalène** ont été mesurées dans l'emprise du futur bâtiment.

Les résultats analytiques dans les eaux souterraines mettent en évidence des dépassements des seuils de référence relatifs au **zinc**, **benzène** et **COHV**.

L'Analyse des Risques Résiduels indique que, les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie de gestion des sites -potentiellement- pollués (avril 2017) sous réserve de mise en place des mesures de gestion.

A noter que tout changement concernant le projet d'aménagement et les scénarii d'exposition pris en considération est susceptible de rendre caducs les résultats de l'ARR.

12/ Recommandations

Compte tenu des résultats de cette étude, ICF Environnement recommande les mesures de gestion suivantes :

- Le décapage sur 30 cm de profondeur de l'emprise des futurs espaces verts et le remplacement par de la terre saine (après mise en place d'un géotextile). Les terres excavées devront être évacuées en filières adaptées ;
- Maîtrise des sources de pollution concentrée en hydrocarbures, PCB et HAP et la gestion des terres en filière adaptée ;
- Le traitement de la zone impactée en COHV afin d'atteindre la CMA recommandée par l'ARR. Dans le but de dimensionner cette dernière, ICF Environnement recommande la réalisation d'investigations complémentaires dans les gaz du sol ;
- L'assistance avant, pendant et après travaux d'un bureau d'étude spécialisé en sites et sols pollués.

ICF Environnement recommande également de disposer du dossier de cessation d'activité du dernier exploitant du site.

Enfin, compte tenu de la mauvaise qualité des eaux souterraines dans le secteur et au droit du site, tout usage des eaux souterraines sur site (puit privatif...) est à proscrire. »

• MISSIONS APRES DEMARRAGE DES TRAVAUX

Dans le cadre de la mise en œuvre des principes retenus ci-dessus, les parties conviennent de confier à la société ICF ENVIRONNEMENT 14-30, rue Alexandre Ribot 92238 GENNEVILLIERS, à la mission suivante :

- de procéder lors des travaux de terrassement au contrôle du tri des terres provenant des opérations de terrassements,
- au choix des installations de stockage destinataires de ces terres ou d'un centre de traitement,
- au contrôle de l'évacuation de ces terres,
- au contrôle du respect des travaux de réhabilitation des terrains impactés, la vérification du niveau de mise en état compatible avec l'usage final du sol par l'ACQUEREUR, si celui-ci souhaite les réutiliser,

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

- de procéder à tous diagnostics complémentaires qui s'avèreraient nécessaires pour caractériser toute pollution qui viendrait à être découverte postérieurement à la vente et définir les mesures de réhabilitation complémentaires à mettre en œuvre,
- la réalisation d'une campagne d'analyses de la pollution résiduelle en fonds et flancs de fouilles statuant sur le risque au regard de la destination future des biens vendus savoir la réalisation des projets définis aux présentes, tels qu'ils auront été autorisés en vertu des permis de construire alors obtenus par l'ACQUEREUR,
- d'établir le rapport final (Analyse des risques résiduels post travaux) devant conclure sans réserve à l'aptitude des terrains à l'usage auquel entend les affecter l'ACQUEREUR soit la construction de logements
- le contrôle des factures de coût en décharge des terres terrassées.

Les choix techniques retenus, et notamment le plan de gestion, devront être approuvés par le VENDEUR et l'ACQUEREUR avec l'objectif commun de parvenir à la solution la plus économique pour l'un et l'autre au regard du projet global de l'ACQUEREUR, tout en garantissant l'absence de risque sanitaire et environnemental des Biens par rapport au projet de l'ACQUEREUR.

- MODALITES DE PRISE EN CHARGE PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR remboursera à l'ACQUEREUR :

1ent.- le coût toutes taxes comprises de l'intervention de la société ICF ENVIRONNEMENT antérieurement et postérieurement à la vente, le coût de tous les diagnostics et études complémentaires qu'il y aurait lieu d'établir postérieurement à la vente, le coût des analyses de fonds et flancs de fouilles et du rapport final sus visé,

2ent.- la totalité du coût toutes taxes comprises de la réhabilitation des terres impactées, y compris les coûts de tri de ces terres et éventuellement les frais annexes à cette réhabilitation,

3ent.- et le surcoût (y compris au titre de leur transport) de l'envoi des terres impactées dans une installation de stockage autre que celle acceptant les déchets inertes (ex décharge de classe 3), y compris à l'égard des terres excavées ne pouvant être acceptées en ISDI à raison des caractéristiques de leurs fractions solubles. Ce surcoût sera déterminé par la différence entre le coût qui aura été facturé pour l'enlèvement de ces terres à l'ACQUEREUR pour l'envoi en installation de stockage des déchets non-inertes et le coût normal pour l'envoi de ces mêmes terres en installations de stockage de déchets inertes ; lequel coût normal étant déterminé par référence aux coûts effectivement supportés par l'ACQUEREUR à raison de l'excavation et de la mise en I.S.D.I. de celles des terres dépendant des terrains vendus non impactées.

Eu égard à la qualité du VENDEUR, les parties conviennent de ne pas mettre en place de garantie de paiement.

Il ne sera procédé à aucune compensation entre la partie du prix payable à terme et le montant du coût estimé des travaux de remise en état du sol pris en charge par le VENDEUR

.Le remboursement des études et travaux de remise en état du sol par le VENDEUR devra intervenir dans le délai de 30 jours de la présentation de la facture que lui aura présentée l'ACQUEREUR, après visa de la société ICF ENVIRONNEMENT.

Ces coûts et surcoûts feront l'objet d'une facturation par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Afin de faciliter le remboursement de ces sommes par la commune de VILLENEUVE LA GARENNE, l'ACQUEREUR s'oblige à communiquer au VENDEUR les devis établis pour les travaux énoncés ci-dessus dès l'établissement de ceux-ci.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

A défaut de communication des devis avant la présentation des factures, l'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir du retard de paiement par le VENDEUR.

25.5. – PYRALENE

Les parties conviennent que l'ACQUEREUR procèdera à l'élimination du transformateur au pyralène dans le cadre des travaux de démolition, et fera mener dans ce cadre des sondages et investigations complémentaires autour de cet équipement conformément aux préconisations de l'expert. Le montant de ces études et travaux seront pris en charge par le VENDEUR selon la même procédure que celle relatée ci-dessus à l'article 25-4-2 pour la remise en état du Terrain.

26.- SITUATION AU REGARD DE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Il résulte de la promesse du 16 décembre 2015, ce qui suit littéralement rapporté par extrait ;

« A cet égard, le VENDEUR déclare avoir consulté la Direction Régionale des Affaires Culturelles, relativement à l'existence éventuelle, compte tenu du caractère sensible ou non du site de prescriptions archéologiques lors de l'instruction du ou des permis de construire. »

Un courrier du Préfet de la Région Ile-de-France du 6 août 2018 stipule ce qui suit littéralement rapporté : « en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive ». Une copie de ce courrier est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

27.- SITUATION AU REGARD DE LA NATURE DES SOLS :

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas fait réaliser d'étude géotechnique préliminaire - mission géotechnique G2.

28.- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - RADON :

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en conseil d'Etat, sont informés par le VENDEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Le VENDEUR déclare que la commune est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit ou approuvé, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral numéro 2006/085 en date du 7 février 2006, modifié le 15 septembre 2011

Conformément aux dispositions légales et réglementaires ci-dessus mentionnées, le VENDEUR fournit à l'ACQUEREUR, un état des risques et pollutions (ERP), en date de ce jour, soit depuis moins de six mois, duquel il résulte ce qui suit :

- Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) : Risque d'inondation
- Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans des risques miniers (PPRm) : néant.
- Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) : Néant.
- Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : Zone 1 – Très faible.

Acusé de réception en préfecture
092/219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

-secteur d'information sur les sols : néant

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé tant par Le VENDEUR que par le notaire soussigné de la situation des Biens au regard des risques naturels miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Cet état demeure ci-joint et annexé après mention.

Le VENDEUR déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire des BIENS, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du code précité d'un tel sinistre ayant affecté les BIENS.

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

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 R1333-29 du Code de la santé publique est ci-après littéralement rapporté :

« Le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

1° Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;

2° Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;

3° Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22. »

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie Zone 1.

29.- ORIGINE DE PROPRIETE

29.1.- DU CHEF DU VENDEUR

Les terrains appartiennent au VENDEUR pour les lui avoir été transférés, avec d'autres, de :

La Société dénommée **CITALLIOS**, Société Anonyme d'Economie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15.175.220 €, dont le siège est à NANTERRE (92000), 28 boulevard Emile Zola, identifiée au SIREN sous le numéro 3343366450 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Etant précisé que ladite société était précédemment dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES HAUTS DE SEINE- SEM 92, et que ce changement de dénomination sociale résulte d'une assemblée générale extraordinaire de la société en date du 7 septembre 2016

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy KERMIN, notaire à LEVALLOIS PERRET, le 22 décembre 2016.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE II le 19 janvier 2017 volume 2017 P numéro 480,

29.2.- DU CHEF DE LA SOCIETE CITALLIOS, PRECEDEMMENT DENOMMEE SEM 92

29.2.1°) Ordonnance d'expropriation

Les biens appartiennent à la société CITALLIOS pour lui avoir été attribués, alors qu'elle était dénommée SEM 92, suivant une ordonnance rendue le 24 octobre 2007 par Monsieur le juge de l'expropriation du Tribunal de grande instance de NANTERRE qui a déclaré expropriés immédiatement les biens et droits immobiliers situés à sis à VILLENEUVE LA GARENNE nécessaires à la réalisation de la "ZAC DE LA BONGARDE",

Parmi ces droits et biens immobiliers figuraient la parcelle cadastrées section N numéro 40, qui appartenait à la société VILGA INVESTISSEMENT, ci-après nommée,

Cette parcelle était occupée, par la société EUROPE FERS ET METAUX, ci-après nommée,

Une copie authentique de cette ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 15 mars 2013, volume 2013P, numéro 1552.

Relativement à l'arrêté de déclaration d'utilité publique, l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation, Il résulte du titre de propriété du vendeur ce qui suit littéralement rapporté par extrait

« Par Arrêté Préfectoral en date du 4 juillet 2006, il a été déclaré d'utilité publique les opérations et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC DE LA BONGARDE.

Ledit Arrêté Préfectoral:

- a été affiché en Mairie et n'a fait l'objet d'aucun recours ni de retrait, ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage et de non recours délivré par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 30 octobre 2008,

- n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture des Hauts de Seine en date du 21 octobre 2008.

Au titre de la déclaration d'utilité publique, l'Arrêté Préfectoral du 4 juillet 2006 a fait l'objet d'une requête en constatation d'illégalité de l'Arrêté Préfectoral devant le Tribunal Administratif de Versailles par voie d'exception dans le cadre d'un recours par ledit Monsieur GASPARD susnommé contre l'Arrêté Préfectoral ayant déclaré immédiatement cessible pour cause d'utilité publique l'immeuble, propriété de la société CITALLIOS, alors dénommée SEM 92. Ce recours a fait l'objet d'un protocole transactionnel et de désistement de recours aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 juillet 2009. »

Le Vendeur déclare et garantit que l'ordonnance d'expropriation, l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont à ce jour définitifs comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours et d'aucun retrait à l'exception de ce qui est relaté ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-0213-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

29.2.2°) Fixation des indemnités d'expropriation et d'éviction commerciale pour la parcelle cadastrée section N numéro 40

*Le jugement du Tribunal de l'Expropriation de NANTERRE du 27 Mars 2013 a fixé l'indemnité d'expropriation due à la société dénommée **SCI VILGA INVESTISSEMENT** à la somme de 1 815 670 euros toutes indemnités de préjudices confondues, pour l'expropriation de la parcelle cadastrée section N n°40, à laquelle il a été allouée en sus une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La décision a été régulièrement signifiée par la société CITALLIOS, anciennement dénommée SEM 92 à la **SCI VILGA INVESTISSEMENTS** et un certificat de non recours a été délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 28 octobre 2015.

*Le jugement du Tribunal de l'Expropriation de NANTERRE du 13 mars 2013 a fixé l'indemnité d'éviction due à la société dénommée **EUROPE FERS ET METAUX NUNES ET FILS**, précédemment dénommée **EUROPE FERS ET METAUX ET DEMOLITIONS INDUSTRIELLES** à la somme de 2 070 581 euros toutes indemnités de préjudices confondues, pour l'éviction de la parcelle cadastrée section N n°40, à laquelle il a été allouée en sus une somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Observation étant faite que le juge de l'expropriation a prononcé un sursis à statuer pour le paiement des indemnités de licenciement.

L'arrêt de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 30 juin 2014 a confirmé le jugement de première instance et condamné le locataire évincé aux entiers dépens d'appel.

La décision a été régulièrement signifiée par la société EUROPE FERS ET METAUX suivant un exploit d'huissier en date du 5 août 2015 délivré par la SCP VENEZIA, VENEZIA, LAVAL, LODIEU Et QUILLET à CITALLIOS, anciennement dénommée SEM 92.

29.2.3°) Acte de quittance et procédure en cours concernant la parcelle cadastrée section N numéro 40

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric ROUX SIBILLON, notaire à LEVALLOIS PERRET, le 11 mars 2016,

La Société dénommée **VILGA INVESTISSEMENT**, Société Civile au capital de 7622,45 €, dont le siège est à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), 47 rue Boucicaut, identifiée au SIREN sous le numéro 321883159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

a :

- déclaré adhérer à l'ordonnance d'expropriation sus-énoncée en faveur de l'EXPROPRIANT, la société alors dénommée SEM 92,
- renoncé en conséquence à tout recours contre l'ordonnance d'expropriation,
- donné quittance du paiement de l'indemnité d'expropriation.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 7 avril 2016, volume 2016P numéro 2014.

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric ROUX SIBILLON, notaire à LEVALLOIS PERRET, le 29 décembre 2015, a été dressé un procès-verbal de défaut, à la requête de la société alors dénommée SEM 92, contre :

La Société dénommée **EUROPE FERS ET METAUX NUNES ET FILS**, précédemment dénommée **EUROPE FERS ET METAUX ET DEMOLITIONS INDUSTRIELLES** par action simplifiée au capital de 1.000.000 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 31 Boulevard Gallieni, identifiée au SIREN

Accusé de réception en préfecture
092-210200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

sous le numéro 410723076 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Consécutivement à cet acte, la société CITALLIOS, alors dénommée SEM 92, a partiellement consigné le 22 juillet 2016 auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations, (à hauteur de 1.910.581 euros), l'indemnité d'éviction au profit de la société EUROPE FERS ET METAUX. La société CITALLIOS, alors dénommée SEM 92, a en outre fait procéder au paiement des frais de déménagement fixés par le juge à la société EUROPE FERS ET METAUX le 4 août 2016 pour un montant de 164 000 €.

Aux termes d'un jugement rendu le 04 octobre 2016 par le juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, a été ordonnée la déconsignation de l'indemnité d'éviction due à la société SARL EUROPE FERS ET METAUX, et la société CITALLIOS a été débouté de sa demande d'expulsion de ladite société.

Il résulte du titre de propriété du vendeur ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« La société CITALLIOS déclare ce qui suit :

- suite au jugement en date du 4 octobre 2016, l'indemnité a été déconsignée auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATION le 15 décembre 2016, et fera l'objet d'une nouvelle consignation partielle par CITALLIOS pour un montant de 482.410,55 Euros compte tenu des oppositions existantes de la part des créanciers,
- la société EUROPE FERS ET METAUX est à jour du paiement des indemnités d'occupation au 30 octobre 2016,
- le montant du dépôt de garantie, soit la somme de 13.720 euros, versé par la société VILGA, ancien propriétaire de la parcelle N 40 à la société CITALLIOS, devra être remboursé à la société EUROPE FERS ET METAUX au jour de la libération des lieux,
- ce montant du dépôt de garantie à restituer à la société EUROPE FERS ET METAUX, sera porté en crédit ou en débit de l'arrêté de comptes à établir à la date d'expiration de la convention.
- aux termes d'un courrier en date du 6 juin 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention la société EUROPE FERS ET METAUX a notifié à Monsieur le Préfet des HAUTS DE SEINE la cessation d'activité de la société à la date du 30 septembre 2016,
- le détail des étapes la procédure figure dans une note qu'elle a établie et dont une copie est demeurée ci-annexée après mention

La commune de VILLENEUVE LA GARENNE reconnaît :

- avoir été informée de la procédure en cours entre la société CITALLIOS et la société EUROPE FERS ET METAUX,
- et être subrogée, en application de l'article 26 de la convention publique d'aménagement ci-dessus relaté, dans tous les droits et obligations de la société CITALLIOS relativement à cette procédure avec la société EUROPE FERS ET METAUX. »

Le VENDEUR déclare que depuis cette date,

- . une somme de 482.411,05 € a été retenue et consignée à la Caisse des Dépôts et de Consignation ;
- . il a fait l'objet d'une mise en demeure en Juin 2018 afin de délivrer cette somme,
- . il s'est opposé à ce paiement

( PL

30.- DISPOSITIONS DIVERSES

30.1.- CONCLUSION DU CONTRAT

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

30.2.- DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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.

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

30.3.- RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

30.4.- 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.

30.5.- 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.

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

30.6.- POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

30.7.- 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.

30.8.- MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son déléataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

30.9.- 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.

30.10.- FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

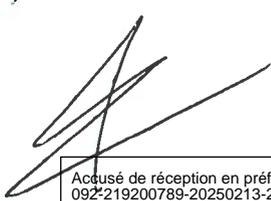
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

/







30.11.- LISTE DES ANNEXES

- délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE du 12 décembre 2018
- avis des domaines
- délégation de signature
- pouvoir COGEDIM
- nomination gérante COGEDIM
- statuts COGEDIM
- délégation trésorier,
- courrier substitution ALTA QWARTZ/COGEDIM
- CCCT
- plan cadastral
- document d'arpentage
- plan d'alignement
- copie procès-verbal de bornage et reconnaissance de limites
- constat d'affichage permis de démolir
- trois constats d'affichage du permis de construire
- état hypothécaire
- plan servitudes d'utilité publique
- extrait zone UE du PLU
- rapport amiante
- rapport d'inspection carottages et analyses d'enrobés de voirie
- rapport plomb
- diagnostic déchets
- arrêté de permis de construire
- certificat d'urbanisme
- délibération délégation du droit de préemption
- BASOL – BASIAS – ICPE
- fiche d'établissement
- diagnostic environnemental
- courrier DRAC du 6 août 2018
- ERP

DONT ACTE sur cinquante-trois pages**Comprenant**

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

Paraphes*PL ✓*

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

52926202

EG/EL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE

A LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 11-11bis Place du Général Leclerc,

Maître Eric GACHOD soussigné, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOTARIDGE », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 11-11bis Place du Général Leclerc, identifié sous le numéro CRPCEN 92013, assistant le CESSIONNAIRE,

Avec la participation de Maître Olaf DECHIN, notaire associé de LEXFAIR, dont le siège est à PARIS (XVIIIème arrondissement), 4 avenue Velasquez, assistant le CEDANT,

A reçu le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

**TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ
DE VOIE ET ESPACES COMMUNS
EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES
R 421-34 DU CODE DE L'URBANISME**

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. Cédant

La Société dénommée **COGEDIM PARIS METROPOLE**, Société en nom collectif au capital de 320000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 8

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 319293916 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

1.2. Cessionnaire

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

2. QUOTITES ACQUISES

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE** acquiert la totalité en pleine propriété du Bien ci-après désigné.

3. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les comparants, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils prennent aux Présentes, et ils déclarent notamment, chacun en ce qui les concerne respectivement :

3.1. En ce qui concerne les personnes morales

- Que la signature et l'exécution des présentes ne contrevient et ne contreviendra à aucun contrat ou engagement auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à eux, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à leur encontre des présentes,
- Qu'elles ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées du présent acte,
- Qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens,
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiement, de redressement, de liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises (articles L.620-1 et suivants du Code de Commerce),
- Qu'elles ne sont pas concernées par une demande en nullité ou en dissolution,
- Que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- Qu'elles sont des sociétés de droit français dûment constituées et existant valablement.

3.2. En ce qui concerne leurs représentants

Qu'ils ne sont concernés :

- par aucune des mesures de protection légale des incapables,
- par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement,
- que leur état-civil et leurs qualités, indiqués en tête des Présentes, sont exacts.

4. 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.

5. PRESENCE – REPRESENTATION

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

Monsieur Pascal PELAIN, Maire de ladite Commune, domicilié en cette qualité à VILLENEUVE-LA-GARENNE, en l'hôtel de ville,

Fonction à laquelle il a été nommé par délibération numéro 01/0001 du conseil municipal de ladite commune en date du 5 Juillet 2020, laquelle délibération a été transmise et reçu en Préfecture de NANTERRE le 5 Juillet 2020 et affiché le 5 Juillet 2020,

Et spécialement habilité aux présentes, en sa qualité de Maire en vertu :

. de la délibération en date du [●], laquelle délibération a été transmise et reçue en Préfecture le [●],

Par suite ces délibérations sont devenues exécutoires en vertu de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Demeurent annexées aux présentes les copies du procès-verbal de chacune desdites délibérations.

5.2. La société dénommée COGEDIM PARIS METROPOLE est représentée par :

Monsieur Raphaël ROLINET, Directeur Régional,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été confiés par Madame Laurence BEARDSLEY aux termes d'une procuration reçue par Maître Olaf DECHIN, notaire participant, le 23 Mai 2019 dont une copie demeure annexée après mention.

Ladite Madame Laurence BEARDSLEY ayant agi en sa qualité de gérante de la société COGEDIM PARIS METROPOLE, nommée à cette fonction, sans limitation de durée, aux termes d'une décision unanime des associés de ladite société alors qu'elle se nommait COGEDIM RESIDENCE, en date du 13 mai 2015, dont une copie est ci-annexée après mention, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 12 et 13 des statuts de ladite société, dont une copie est ci-annexée après mention. Observation étant faite que la société a changé de dénomination pour devenir COGEDIM PARIS METROPOLE lors de cette même décision du 13 mai 2015.

6. TERMINOLOGIE

Dans un souci de simplification et de bonne compréhension des Présentes, les termes exprimés en majuscules ou commençants par une majuscule, en gras ou non dans le corps de l'acte, auront une acception spéciale :

ANNEXE : désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

- BIEN, BIENS IMMEUBLE :** ou désigneront indifféremment les ouvrages et équipements publics, de nature immobilière objet du présent transfert de propriété.
- CEDANT :** désigne la société dénommée **COGEDIM PARIS METROPOLE** dont la comparution figure en tête des présentes.
- CESSIONNAIRE :** désigne la **COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE** en sa qualité de collectivité territoriale ayant vocation à intégrer les biens objet du présent transfert dans son domaine public, dont la comparution figure en tête des présentes ; dénommée également sous le vocable « COMMUNE » ou le « CESSIONNAIRE ».
- NOTAIRE SOUSSIGNE :** désigne Maître Eric GACHOD, notaire associé de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, rédacteur des Présentes.
- PARTIES :** désigne ensemble le CEDANT et le CESSIONNAIRE.
- PRÉSENTES :** désigne le présent acte de vente et ses annexes, régularisé par les Parties.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pouvant être définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

Préalablement à l'acte de transfert de propriété, objet des présentes, les Parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

7. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ LA BONGARDE

7.1. Création de la ZAC DE LA BONGARDE

7.1.1. Approbation du dossier de création

Par délibération numéro 17 du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 30 juin 2005 régulièrement transmise en Préfecture dès le 28 juillet 2005 au titre du contrôle de légalité et régulièrement publié au Bulletin des Actes Administratifs le 7 juillet 2005, il a été :

- tiré le bilan partiel de la concertation et approuvé celui-ci,
- approuvé la création de la ZAC DE LA BONGARDE,
- décidé la réalisation de l'aménagement et de l'équipement de la ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement des articles L 300-4 et L 300-5.
- décidé le programme global prévisionnel des constructions (SHON et affectation),
- décidé d'exclure la ZAC du champ d'application de la TLE,
- décidé la poursuite de la concertation au titre de la révision simplifiée du POS.

Ladite délibération a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie dès le 4 août au 14 novembre 2005,

- d'une publication dans un journal local : LE PARISIEN — Edition des Hauts de Seine des 6 et 14 septembre 2005,
- d'une attestation de non recours et de non retrait délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 22 novembre 2005.

7.1.2. Procédure de révision simplifiée du POS au titre du secteur de ZAC

1°- Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 18 en date du 30 juin 2005 régulièrement transmise en Préfecture dès le 28 juillet 2005 au titre du contrôle de légalité et régulièrement publié au Bulletin des Actes Administratifs le 7 juillet 2005, il a été donné acte des dossiers d'Enquêtes Publiques préalables à la révision simplifiée du POS et à la Déclaration d'Utilité Publique.

Ladite délibération a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie du 1^{er} septembre au 14 novembre 2005,
- d'une publication au Bulletin des Actes Administratifs du 7 juillet 2005,
- d'une attestation de non recours et de non retrait délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 22 novembre 2005.

2°- Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 23 en date du 13 décembre 2005 régulièrement transmise en Préfecture dès le 16 décembre 2005 au titre du contrôle de légalité et régulièrement publié au Bulletin des Actes Administratifs le 20 décembre 2005 II a été approuvé la déclaration de projet préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Ladite délibération a fait l'objet :

- d'une publication au Bulletin des Actes Administratifs du 20 décembre 2005,
- d'une publication au recueil trimestriel des actes administratifs de la Mairie le 14 mars 2006,
- d'une attestation de non recours et de non retrait délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 18 avril 2006.

Ladite délibération a été affichée en Mairie le 28 février 2006.

3°- Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 24 en date du 13 décembre 2005 régulièrement transmise en Préfecture dès le 16 décembre 2005 au titre du contrôle de légalité et régulièrement publié au Bulletin des Actes Administratifs le 20 décembre 2005 il a été approuvé la révision simplifiée du POS.

Ladite délibération a fait l'objet :

- d'une publication au Bulletin des Actes Administratifs du 20 décembre 2005,
- d'une publication au recueil trimestriel des actes administratifs de la Mairie le 14 mars 2006,
- d'une publication par voie d'annonces légales dans le journal « LE PARISIEN » édition des Hauts de Seine du 24 février 2006,
- d'une attestation de non recours et de non retrait délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 18 avril 2006.
- d'un affichage en Mairie dès le 28 février 2006.

7.1.3. Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du PEP (Programme des Equipements Publics)

1°- Par délibération numéro 10 du 3 février 2005, le Conseil Municipal a approuvé le compte-rendu annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2004 du projet d'aménagement de la Bongarde.

2°- Par délibération numéro 12 du 3 février 2005, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant numéro 1 à la convention publique d'aménagement pour l'étude et la réalisation du projet de la Bongarde conclue entre la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et la société CITALLIOS, alors dénommée SEM 02

3°- Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 28 en date du 22 juin 2006 régulièrement transmise en Préfecture dès le 29 juin 2006 au titre du contrôle de légalité, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC établi en application de l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Ladite délibération a fait l'objet d'une attestation de non recours et de publication délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 22 septembre 2008.

4°- Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 29 en date du 22 juin 2006 régulièrement transmise en Préfecture dès le 29 juin 2006 au titre du contrôle de légalité, il a été approuvé le Programme des Equipements Publics établi en application de l'article R 311-8 du Code de l'Urbanisme.

Ladite délibération a fait l'objet d'une attestation de non recours et de publication délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 22 septembre 2008.

5° -Par délibération du Conseil Municipal de VILLENEUVE LA GARENNE numéro 30 en date du 22 juin 2006 régulièrement transmise en Préfecture dès le 29 juin 2006 au titre du contrôle de légalité, il a été approuvé les éléments qui serviront de base aux négociations que Monsieur le Maire mènera avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en vue de la signature par le Maire d'une convention avec ces derniers, en application des dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme et autoriser le Maire à subdéléguer ce pouvoir de signer ladite convention à Monsieur le Maire-Adjoint chargé des Affaires Techniques.

Ladite délibération a fait l'objet d'une attestation de non recours et de publication délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 22 septembre 2008.

7.2. Déclaration d'Utilité Publique

Par Arrêté Préfectoral en date du 4 juillet 2006, il a été déclaré d'utilité publique les opérations et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC DE LA BONGARDE.

Ledit Arrêté Préfectoral :

- a été affiché en Mairie et n'a fait l'objet d'aucun recours ni de retrait, ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage et de non recours délivré par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 30 octobre 2008,
- n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture des Hauts de Seine en date du 21 octobre 2008.

Au titre de la déclaration d'utilité publique, l'Arrêté Préfectoral du 4 juillet 2006 a fait l'objet d'une requête en constatation d'illégalité de l'Arrêté Préfectoral devant le Tribunal Administratif de Versailles par voie d'exception dans le cadre d'un recours par ledit Monsieur GASPARD susnommé contre l'Arrêté Préfectoral ayant déclaré immédiatement cessible pour cause d'utilité publique l'immeuble, propriété de la société CITALLIOS, alors dénommée SEM 92. Ce recours a fait l'objet d'un protocole transactionnel et de désistement de recours aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 juillet 2009.

7.3. Avenants 3 et 4 A LA CPA (prolongation du mandat donné à la société CITALLIOS, alors dénommée SEM 92)

Aux termes d'un acte en date du 13 février 2012 la convention publique d'aménagement consentie par la commune de VILLENEUVE LA GARENNE à la société CITALLIOS, alors dénommée SEM 92 a été prorogée jusqu'au 26 Février 2015.

Aux termes d'un acte en date du 23 février 2015, la convention publique d'aménagement a été prorogée à nouveau jusqu'au 26 décembre 2016.

7.4. Expiration de la Convention Publique d'Aménagement

Il résulte de l'article 17 du Cahier des charges de la convention publique d'aménagement ce qui suit littéralement rapporté :

« ARTICLE 17. RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE

17.1 Ceux des ouvrages réalisés en application de la présente convention publique d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la collectivité publique cocontractante au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

17.2 Dès l'achèvement de ces ouvrages, la SEM doit inviter la collectivité publique cocontractante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages ; ces opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La collectivité publique cocontractante ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter la SEM à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la collectivité publique cocontractante de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait. Les collectivités publiques autres que la collectivité publique cocontractante, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la collectivité publique cocontractante, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence de la SEM aménageur de l'opération publique d'aménagement.

La SEM a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la collectivité publique cocontractante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. La Commune, et le cas échéant, les personnes intéressées, ne peuvent refuser de signer cet acte authentique.

Le classement des voies à l'intérieur du périmètre de l'opération publique d'aménagement dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, la SEM fournit à la collectivité publique cocontractante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. »

En outre, il résulte de l'article 26 du Cahier des charges de la convention publique d'aménagement ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« ARTICLE 26. CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la collectivité publique cocontractante est, sauf en cas de liquidation judiciaire, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SEM, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par la collectivité publique cocontractante à la SEM 92 et non encore revendus lui reviennent gratuitement, ces biens étant considérés comme des biens de retour

- sur l'ensemble des autres biens de la convention publique d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la collectivité publique cocontractante à leur achèvement, la collectivité publique cocontractante exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, elle devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire notamment de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus et ce moyennant des conditions financières à déterminer par les parties. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété et en fixant les éventuelles modalités financières, A défaut, chacune d'elle peut souhaiter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé pour équilibrer le dernier bilan prévisionnel présenté par la SEM et approuvé par la collectivité publique cocontractante en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la collectivité publique cocontractante pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

- la collectivité publique cocontractante est tenue de reprendre, pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la convention publique d'aménagement sur des actions contractuelles, sauf faute lourde de la part de la SEM.

- la collectivité publique cocontractante est, de la même façon, tenue de garantir la société de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la convention publique d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de la part de la SEM.

- par suite, la collectivité publique cocontractante sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seu(e titulaire des créances exigibles à compter de cette même date,

- la collectivité publique cocontractante doit se substituer à la SEM, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, sur demande expresse de la collectivité publique cocontractante et pour une durée limitée, la SEM pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour le compte de la collectivité publique cocontractante, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte. »

7.5. Transfert par CITALLIOS à la commune DE VILLENEUVE LA GARENNE

La Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE a repris à compter de la date d'expiration de la convention publique d'aménagement et pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la société CITALLIOS aux tiers (hors contrats d'emprunt, le cas échéant souscrits par celui-ci et non garantis par la commune de VILLENEUVE LA GARENNE et les contrats de travail).

Par suite, la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE a été purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations résultant pour la société CITALLIOS de la vente du lot A1 conclue avec la société ALTA QWARTZ.

7.6. Suppression DE LA ZAC DE LA BONGARDE

Suivant délibération du 8 décembre 2016 : la ZAC de la BONGARDE a été supprimée, avec prise d'effet au 27 décembre 2016.

8. VENTE PAR CITALLIOS A ALTA QWARTZ DU 21 DECEMBRE 2016

Suivant acte reçu par Maître Guy KERMIN, alors notaire à LEVALLOIS-PERRET, le 21 Décembre 2016,

La société CITALLIOS, aux droits laquelle vient la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE, ainsi qu'il est dit ci-dessus, a vendu à la société ALTA QWARTZ, les biens dont la désignation suit :

Dans le périmètre de la ZAC de la BONGARDE à VILLENEUVE LA GARENNE (92390), 6, boulevard Gallieni,

Le lot A1 constitué d'un terrain à bâtir, Ayant pour assiette tout ou partie du terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
O	67	rue de la Bongarde	1ha 50a 66ca

Auquel sont attachés :

Les droits à construire devant permettre la réalisation sur ce terrain et sur le terrain cadastré section O numéro 66 d'une surface de 1883 m², de 25.000 m² environ de SURFACE DE PLANCHER commerces et/ou loisirs et/ou cinémas.

Le tout dans les conditions du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN établi conformément aux stipulations de l'article -16.III du cahier des charges annexé à la Convention Publique d'Aménagement et de l'article L311-6 du Code de l'urbanisme, demeuré annexé audit acte.

Les parties sont expressément convenues que le CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS conservera son caractère contractuel et obligatoire entre les parties après suppression de la ZAC jusqu'à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des bâtiments à construire.

Observation étant ici faite qu'en cas de contradiction entre les stipulations du CCCT et celles de l'acte de vente, ces dernières prévaudront.

9. ACTE COMPLEMENTAIRE NUMERO UN (1) DU 29 MAI 2019

Aux termes d'un acte complémentaire reçu par Maître Catherine BELLAICHE, alors notaire au sein de l'office notarial dénommé en tête des présentes, en date du 29 mai 2019, les parties se sont rapprochées à l'effet de modifier certaines conditions de l'acte de vente du 21 décembre 2016, portant sur :

1. l'échéancier de paiement de la partie du prix de vente payable à terme,
2. la garantie de paiement de la partie du prix de vente atermoyée,
3. la faculté pour l'ACQUEREUR de faire évoluer la programmation en y insérant des logements,
4. les compléments et ajustements du prix de vente s'agissant des logements réalisés le cas échéant,
5. l'insertion d'une condition particulière relative à la commercialisation des logements et des pieds d'immeubles à édifier par l'ACQUEREUR,
6. la suppression du CCCT

10. ACTE COMPLEMENTAIRE NUMERO DEUX (2) DU 15 JANVIER 2020

Aux termes d'un acte complémentaire numéro deux (2) reçu par le notaire soussigné le 15 janvier 2020 les parties ont constaté le paiement de la partie du prix atermoyée de la vente du 21 décembre 2016.

Une copie dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 24 Janvier 2020 volume 2020P numéro 656.

11. ACTE COMPLEMENTAIRE NUMERO TROIS (3) DU 21 DECEMBRE 2021

Aux termes d'un acte complémentaire numéro trois (3) reçu par le notaire soussigné le 21 Décembre 2021, dont une copie dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 31 Janvier 2021 volume 2021P numéro 26603, les parties se sont rapprochées à l'effet de modifier certaines conditions de l'acte de vente du 21 décembre 2016, portant sur :

- la constructibilité du terrain fixée entre 39.000 m² et 42.000 m², et la mise en œuvre de celle-ci, nécessitant alors une modification du PLU et de l'OAP,
- la détermination d'un complément de prix forfaitaire de quatre millions deux cent mille euros (4 200 000,00 eur) TTC, à verser par l'ACQUEREUR au VENDEUR dans les QUARANTE CINQ (45) JOURS à compter du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier afférente au permis de construire et de la réception par l'ACQUEREUR de l'appel de fonds correspondant qui lui aura été envoyé par les notaires soussigné et participant,
- la suppression pure et simple de la clause d'intéressement,
- la modification des modalités de commercialisation par l'ACQUEREUR,
- la modification des restrictions d'usage relative au passage de la coulée verte et l'obligation souscrite par l'ACQUEREUR d'aménager un passage de type mail piétonnier et paysager dénommé « LA COULEE VERTE » destiné à relier le boulevard Gallieni au Quai du Moulin.

12. PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu un permis de construire numéro PC 09207823E0003 en date du 30 Octobre 2023 autorisant la construction d'un ensemble immobilier de 640 logements, une crèche, ainsi que des commerces et un parc urbain et autorisant une surface de plancher de 41.598 m²,

Lequel permis de construire :

- a été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois constats dressés par Maître Damien AL SADAWI, commissaire de Justice à COLOMBES (92700) 26 rue du Docteur Roux, les 9 novembre et 18 décembre 2023, et 9 Janvier 2024,
- Est devenu définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, en date du 3 Mai 2024.

13. VENTE PAR ALTA QWARTZ A LA SNC COGEDIM METROPOLE

Suivant acte reçu par le notaire participant, le 26 Juin 2024, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 3 juillet 2024 volume 2024P numéro 9448, ALTA QWARTZ a vendu à la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE le terrain objet des présentes.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé partie comptant et quittancé aux termes de l'acte et partie à terme.

Aux termes dudit acte, ALTA QWARTZ a subrogé purement et simplement la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE dans tous ses droits et obligations résultant de l'acte de vente du 21 Décembre 2016 et ses actes complémentaires, sans aucune exception ni réserve.

Le VENDEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette vente et de ses conditions qui lui ont été présentées avant régularisation, par la communication d'un projet d'acte le 21 Juin 2024, et dispense ainsi le notaire soussigné de les rappeler plus amplement au présent acte.

COGEDIM PARIS METROPOLE a informé Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE par lettre du 22 Mai 2024 de ladite cession, lequel a confirmé en avoir pris note et que cette vente pouvait intervenir.

14. DEMARAGE DES TRAVAUX

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé le 28 Juin 2024 en Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, une déclaration d'ouverture de chantier.

15. ACTE COMPLEMENTAIRE NUMERO QUATRE (4) DU 10 JUILLET 2024

Aux termes d'un acte complémentaire numéro quatre (4) reçu par le notaire soussigné le 10 juillet 2024, dont une copie dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 8 Août 2024 volume 2024P numéro 12009, les parties se sont rapprochées à l'effet de modifier certaines conditions de l'acte de vente du 21 décembre 2016, portant sur :

- Le paiement et la quittance du paiement du solde du prix de vente, d'un montant de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000.00 EUR) HORS TAXE,

Soit un prix TOUTE TAXE COMPRISE DE QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (4 200 000.00 EUR),

Sur la base d'une TVA, au taux applicable à ce jour de 20 %, de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000.00 EUR).

- La constatation en application des dispositions de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme et de celles de l'article 1635 quater F du CGI, qu'ensuite de la délivrance d'un certificat d'urbanisme d'information à COGEDIM PARIS METROPOLE le 26 novembre 2021, le régime plus favorable du taux communal de 4 % de la taxe d'aménagement s'appliquera au permis de construire délivré à COGEDIM PARIS METROPOLE.

16. PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le CEDANT déclare avoir obtenu un permis de construire modificatif numéro [●] en date du [●] autorisant :

[●]

Lequel permis de construire modificatif :

- a été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois constats dressés par Maître [●], commissaire de Justice à [●], les [●] et [●], et [●],

Est devenu définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, en date du [●].

17. ACTE COMPLEMENTAIRE NUMERO CINQ (5) DU [●]

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

Aux termes d'un acte complémentaire numéro cinq (5) reçu par le notaire soussigné le [•], dont une copie dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de [•], le [•] volume [•] numéro [•], les parties ont convenu de modifier certaines conditions de l'acte de vente du 21 décembre 2016, et préciser que :

- Le CEDANT réalisera et financera seul les travaux d'aménagement du mail piéton dénommé « La coulée verte », en qualité de maître d'ouvrage,
- Ledit passage ne sera pas libre de tout accès et ne fera pas l'objet de la restriction au droit de disposer ci-dessus visée, laquelle devient par conséquent sans objet,
- l'Association Syndicale Libre gérant l'ensemble immobilier en cours d'édification sur les parcelles O 66 et 67 devant en être propriétaire ou en assurer la gestion, en supportera seule, les coûts d'entretien.

De sorte que le CESSIONNAIRE, ne participera pas aux frais d'aménagement de ce mail piétons, ni à ses frais d'entretien, lequel passage constituera une propriété privée non accessible au public et n'ayant pas vocation à être rétrocédé à la Ville. Seuls les résidents de la résidence RIVE NATURE auront vocation à y accéder.

18. DIVISION VOLUMETRIQUE

L'Ensemble Immobilier ayant pour assiette un terrain situé à VILLENEUVE-LAGARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 6, 8 boulevard Galliéni, constituant le lot A1 du périmètre de l'ancienne ZAC de la Bongarde a été divisé en cinquante-neuf (59) volumes aux termes d'un acte reçu par Maître Olaf DECHIN, notaire associé à PARIS, le 24 septembre 2024 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le [•].

19. STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE (AFUL)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olaf DECHIN, notaire à PARIS, le 24 septembre 2024, ont été établis les statuts de l'Association foncière urbaine libre «RIVE NATURE». Aux termes de cet acte, l'objet de l'AFUL a été ainsi établi :

« L'Association a pour objet :

- La propriété et/ou la gestion des ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour les propriétaires ou occupants de l'Ensemble Immobilier ou certains d'entre eux.*

Notamment l'AFUL aura vocation à détenir la propriété des volumes ciaprès décrits de l'Ensemble Immobilier et d'assurer la gestion des ouvrages et équipements qui seront réalisés dans lesdits volumes.

Volumes ayant vocation à être détenus en propriété par l'AFUL :

- le volume **12** dénommé « AFUL ».*
- le volume **13** dénommé « Parking autopartage » lequel est destiné à un usage de places de stationnement en autopartage.*
- les volumes **18** à **20** dénommés « Local eau (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage technique,*
- les volumes **21** à **24**, dénommés « Local CVC (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage technique,*
- le volume **26**, dénommé « Circulation (AFUL) ».*
- le volume **27**, dénommé « Gaine technique QWARTZ » lequel est destiné à un usage technique,*

- les volumes **29** à **39**, dénommés « Local vélos (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage de local vélos.
- les volumes **40** à **44**, dénommés « Local HT (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage technique.
- les volumes **45** et **46**, dénommés « Local fibre (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage technique.
- les volumes **47** à **52**, dénommés « Local ENEDIS (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage technique.
- les volumes **53** à **57**, dénommés « Local CVC (AFUL) » lesquels sont destinés à un usage technique.

La propriété desdits volumes listés ci-dessus de l'Ensemble Immobilier sera transférée gratuitement par la société COGEDIM PARIS METROPOLE à l'AFUL, le coût des ouvrages et équipements réalisés par la société COGEDIM PARIS METROPOLE dans lesdits volumes ayant été intégré dans le prix de vente des autres volumes de l'Ensemble Immobilier (application des dispositions du BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 n° 210).

A cet effet, le **Requérant** donne tous pouvoirs au Président de l'AFUL à l'effet de signer tous actes et documents nécessaires pour constater le transfert de propriété au profit de l'AFUL des volumes ci-dessus visés.

- En outre, l'AFUL a pour objet de rétrocéder éventuellement une partie du volume numéro 12 à la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE. A cet effet, ledit volume numéro 12 fera le cas échéant l'objet d'une subdivision afin de détacher la coulée verte dans un volume distinct, lequel volume restera la propriété de l'AFUL.

Le **Requérant** donne tous pouvoirs au Président de l'AFUL à l'effet de signer tous actes et documents nécessaires pour (i) procéder à la subdivision du volume numéro 12, (ii) et constater le transfert de propriété au profit de la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE de la partie de volumes ci-dessus visée.

- la gestion des 10 places de stationnements en autopartage du volume numéro 13 ; dont l'usage est réservé uniquement aux acquéreurs particuliers des logements inclus dans les volumes numéro 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 et 10, tel que cela est détaillé dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété du volume numéro 11, Bâtiment PARKINGS. La gestion des places en autopartage devra être conforme à la convention à régulariser par le **Requérant** avec un prestataire qui définira les modalités d'utilisation et financière permettant la mise en place de ce système de voitures en autopartage. Cette convention conclue pour une durée de 2 ans minimum, sera reprise par l'AFUL en sa qualité de propriétaire dudit volume 13.

- d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation, le remplacement et la réfection des équipements communs.

- la création de tous équipements nouveaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à son objet,

- le contrôle de l'application et répartition de la gestion et la police desdits biens nécessaire ou utile pour la bonne jouissance des propriétaires.

- la fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement.

- de veiller au respect des différentes servitudes générales et particulières entre les volumes créés en vertu de l'EDDV et de ses modificatifs éventuels ainsi que toute autre servitude à constituer sur l'ensemble immobilier,

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations permettant à l'AFUL de réaliser son objet ; l'Association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ; ou dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais.

- De souscrire toutes les assurances relatives aux ouvrages et équipements d'intérêt collectif propriété de l'AFUL ou remis en gestion à celle-ci.

-De régler toutes difficultés relatives aux équipements et service d'intérêt collectif ; exercer toute action judiciaire relative à son objet.

-D'assumer la propriété éventuelle de tout ou partie de ces éléments d'intérêt collectif.

-De contrôler l'application des présents statuts et de l'Etat descriptif de divisions en volumes et de ses éventuels modificatifs, et exercer toutes actions qu'implique ce contrôle.

D'une manière générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Etant précisé que l'Association réalisera son objet ci-dessus défini qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

Pour mener à bien son objet, elle peut, sous réserve de publication des présents statuts au Journal officiel, agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer ainsi qu'il est prévu à l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004. »

20. REALISATION DES FUTURS ESPACES PUBLICS

Dans le cadre de la mise en oeuvre du permis de construire et du permis de construire modificatif ci-dessus visés, le CEDANT a réalisé l'aménagement de la voie et des espaces communs constituant au niveau du Boulevard Galliéni, une placette aménagée d'une superficie de [●] m² environ et formant le lot numéro [●] environ du plan de division ci-dessus visé.

21. LIVRAISON DES ESPACES COMMUNS PAR LE CEDANT A LA COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

Suivant procès-verbal sous seing privé en date à VILLENEUVE LA GARENNE du [•] entre le CEDANT et la commune de VILLENEUVE LA GARENNE, a été constatée la remise de cette placette équipements communs.

Aux termes de ce procès-verbal, les équipements remis ont été désignés de la manière suivante :

[•]

En outre, ce procès-verbal de remise constate le transfert de responsabilité et de la gestion de ces équipements entre le CEDANT et la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE.

Une copie de ce procès-verbal demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

CECI EXPOSE ET RAPPELE, il est passé à l'acte de transfert de propriété, objet des présentes :

<p><u>TRANSFERT DE PROPRIETE D'EQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS</u></p>
--

En application des dispositions de l'article R 431-24 du code de l'urbanisme et en exécution des accords intervenus entre le CEDANT et la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE, le CEDANT, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, transfert au CESSIONNAIRE, qui accepte, la propriété des biens ci-après désigné :

22. DESIGNATION

22.1. ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un **Ensemble Immobilier** dénommé « **RIVE NATURE** », sur un terrain sis à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 6, 8 boulevard Gallieni, constituant le lot A1 du périmètre de l'ancienne ZAC de la Bongarde, ayant pour assiette foncière les parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface
O	89	RUE DE LA BONGARDE	00 ha 17 a 31 ca
O	91	RUE DE LA BONGARDE	01 ha 49 a 91 ca

Total surface : 01 ha 67 a 22 ca

- Sur lequel ont été édifiés les ouvrages et équipements ci-dessus énoncés en l'exposé préalable, réalisés par le CEDANT dans le cadre du permis de construire et permis de construire modificatif ci-dessus visé.

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE Date de réception préfecture : 27/02/2025</p>
--

indiqué au présent acte.

22.2. LOT VOLUME RETROCEDE

Le lot de volume numéro soixante (60).

Placette : définition à compléter sur la base du travail du géomètre

22.3. DIVISION VOLUMETRIQUE

Ainsi qu'il a été précisé dans l'exposé ci-dessus, l'Ensemble Immobilier a été divisé en en cinquante-neuf (59) volumes aux termes d'un acte reçu par Maître Olaf DECHIN, notaire associé à PARIS, le 24 septembre 2024 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le [•].

Suivi d'un acte rectificatif reç par ledit notaire le [•] publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le [•], ladite modification portant sur la division du lot volume numéro 12 en deux nouveaux lots 60 et 61.

23. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné. Ce **BIEN** appartient au **CEDANT** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

24. EFFET RELATIF

Le terrain :

Acquisition aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître PONE notaire à PARIS, le 15 février 2010, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE II le 8 avril 2010 volume 2010 P numéro 2592.

Les constructions et aménagements :

Pour les avoir faites édifier en vertu des autorisations administratives ci-après visées, sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

25. CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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

Impôts et contributions

Le **CESSIONNAIRE** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions.

26. PROPRIETE – JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour. Il en la jouissance depuis le [•], date de remise des ouvrages, ainsi qu'il a été ci-dessus précisé sous l'exposé préalable.

27. ABSENCE DE PRIX

En application des dispositions des articles R 431-24 et des accords entre CEDANT et CESSIONNAIRE, le présent transfert de propriété est consentie et accepté à titre gratuit.

28. PUBLICATION

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

29. DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le CEDANT déclare sous sa responsabilité que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilière.

30. DECLARATIONS FISCALES

30.1. Impôt sur la mutation

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la remise gratuite d'un équipement public par un constructeur, au profit d'une collectivité publique en application d'une convention d'aménagement.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **CEDANT** qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

Il s'oblige ainsi à acquitter la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge dans le délai légal à la recette des impôts de PARIS dont il dépend, sur imprimé CA3, et où il est identifié sous le numéro

En application des dispositions de l'article 271 du code général des impôts, le CEDANT sera autorisé à déduire la taxe qui lui a été facturé à l'occasion de la réalisation des équipements présentement remis (Instruction 3A-9-10 du 29 décembre 2010 - numéro 187 page 43)

De son côté, le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité de collectivité requiert l'application des dispositions des articles 1042 du Code Général des Impôts et l'exonération de toute perception au profit du Trésor Public.

30.2. Taxe de publicite foncière

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

Pour la contribution de sécurité immobilière et sans que cela puisse porter à autre conséquence, la valeur des biens et droits immobiliers présentement transférés est estimée à la somme de [•] représentant le coût de revient hors taxe des ouvrages et équipements.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

31. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

31.1. Conditions générales du transfert de propriété

31.1.1. A la charge du CEDANT

Le **CEDANT** :

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers le **CESSIONNAIRE** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

31.1.2. A la charge du CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** :

- Prendra les BIENS vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du CEDANT sauf à être subrogé dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil pour celles susceptibles d'être encore mises en jeu, pour raison :

. soit de l'état du sol ou du sous-sol de L'IMMEUBLE à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite.

. soit de l'état des BIENS vendus, de L'IMMEUBLE dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, de mitoyenneté d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

. Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux.

. soit même de la surface du terrain sur lequel L'IMMEUBLE est édifié la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance éventuellement sus-indiquée et celle réelle excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte du CESSIONNAIRE sans aucun recours contre le CEDANT à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS ou L'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le CEDANT, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le CEDANT et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au CEDANT le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance garantissant les BIENS à compter du transfert de propriété, le tout conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances.

31.2. Déclarations du CEDANT sur les conditions générales

A la suite des conditions générales de la vente, le **CEDANT** déclare :

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **CESSIONNAIRE** 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.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

32. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'ETAT D'AMENAGEMENTS RECENTS ET DE CONSTRUCTIONS RECENTES

Le CEDANT précise que :

. les biens et droits immobiliers objet des présentes ont été aménagés par lui en vertu du permis de construire valant division ci-dessus énoncé en l'exposé préalable.

- Garantie de la chose vendue

Le CEDANT est tenu envers le CESSIONNAIRE de la garantie des vices de la chose vendue dans les conditions ci-après, étant ici convenu que ce régime de garantie se substitue aux droit commun de la vente, tel que prévu par l'article 1643 du Code Civil.

Le CEDANT sera tenu conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, de l'article L 261.9 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux obligations dont les Architectes, Entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil.

Le CEDANT sera responsable pendant dix ans des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs, le rendraient impropre à sa destination.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-2 du Code civil, cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250213-2025-02-13-16-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2025

- les garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble,
- et il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le CEDANT s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil et à assurer la garantie prévue à l'article 1792-3 du Code Civil.

En outre, le point de départ de ces garanties est constitué par la réception de l'ouvrage telle qu'elle est définie par l'article 1792-6 du Code civil 1792-6 du Code Civil.

- Assurance Construction

Le CEDANT précise que conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, les ouvrages et équipements publics, objet des présentes, sont couverts par une assurance dommages ouvrage aux termes d'une police souscrite auprès de la [•], sous le numéro [•], et que sa propre responsabilité de constructeur non réalisateur est couverte par une assurance "Constructeur non Réalisateur", police numéro [•], souscrite auprès de la même compagnie.

Le CEDANT rappelle qu'à l'égard de cette assurance il faut entendre par "assuré" le souscripteur de la police et les propriétaires successifs des ouvrages au bénéfice desquels est souscrite cette police.

En conséquence, et par le seul fait des présentes, le CESSIONNAIRE prend la qualité d'assuré.

A ce titre, le CESSIONNAIRE sera tenu de notifier à l'assureur par lettre recommandée avec accusé de réception, les sinistres susceptibles de mettre en jeu l'assurance, et ce, dans les cinq jours suivant celui où il en aura connaissance.

- Remise de pièces documents et autres

Le CEDANT a remis à la commune de RUEIL MALMAISON, dès avant ce jour, l'ensemble des documents concernant les ouvrages et équipements, objet du présent transfert, tels que les autorisations administratives, polices d'assurance, plans, notices descriptives, etc...

33. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA VOLUMETRIE

La présente cession a lieu sous les charges et conditions résultant de l'état descriptif de division volumétrique et de ses modificatifs, s'appliquant aux biens objet des présentes.

34. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE RIVE NATURE

Le CESSIONNAIRE sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts de l'AFUL.

Le CESSIONNAIRE ne supportera aucune quote-part dans les charges des équipements collectifs gérés ou propriété de l'AFUL.

35. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain. Toutefois, la présente vente intervenant au profit de son titulaire ou délégataire, ce droit se trouve neutralisé.

36. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

36.1. Dispense d'urbanisme

Le **CESSIONNAIRE** a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme, compte tenu de sa qualité de concédant à la convention publique d'aménagement.

37. SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

37.1. Situation hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le [•] et certifié à la date du [•] ne révèle aucune inscription.

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

37.2. Origine de propriété immédiate

Les BIENS, objet du présent transfert de propriété, appartiennent au CEDANT, par suite des faits et acte suivants :

- Les constructions et aménagements :

Pour les avoir faites édifier et réaliser, en vertu des autorisations administratives ci-dessus visées, sans avoir conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

Le terrain :

Suivant acte reçu par le notaire participant, le 26 Juin 2024, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 3 juillet 2024 volume 2024P numéro 9448, la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE a acquis de ALTA QWARTZ e terrain objet des présentes.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé partie comptant et quittancé aux termes de l'acte et partie à terme.

Aux termes dudit acte, ALTA QWARTZ a subrogé purement et simplement la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE dans tous ses droits et obligations résultant de l'acte de vente du 21 Décembre 2016 et ses actes complémentaires, sans aucune exception ni réserve.

37.3. Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une note annexée aux présentes après mention.

38. PRECISIONS DIVERSES

38.1. Négociation directe entre les parties

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

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

38.2. 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.

38.3. Devoir d'information réciproque

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **CEDANT** déclare avoir porté à la connaissance du **CESSIONNAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement. Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

38.4. 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.

38.5. Titres - Correspondance et renvoi des pieces

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **CEDANT** devront s'effectuer à l'adresse l'adresse en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **CESSIONNAIRE** s'effectuera à l'Hôtel de ville.

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

38.6. Pouvoirs - Publicité foncière

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

rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

38.7. Affirmation de sincérité

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.

38.8. Mention sur la protection des données personnelles

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

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

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

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

38.9. Certification d'identité

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

38.10. Formalisme lié aux annexes

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

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

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

DONT ACTE sur vingt-quatre pages **Paraphes**

Comprenant

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

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.