

3490101
CS/FLV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE
À VILLENEUVE-LA-GARENNE, en Mairie,**

Maître Claire SÉBRIER, notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « CHOIX et associés », titulaire d'un office notarial dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 2 rue de l'École de Mars, identifié sous le numéro CRPCEN 92010,

Avec la participation de Maître Ana LEFORT, notaire à PARIS (75008) 55 Boulevard Haussmann, identifiée sous le numéro CRPCEN 75011, assistant le VENDEUR.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **IMMOBILIERE 3F**, Société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 159 rue Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 552141533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS .

Représentée aux présentes par Madame Camille PEUTILLOT, Directrice d'agence développement, domiciliée en cette qualité à PARIS (13^{ème}) 159 rue Nationale,

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie à son profit par Madame Valérie FOURNIER, demeurant à PARIS (13^{ème} arrondissement) 159 rue Nationale, suivant acte sous signatures privées en date à [••] du [••] dont l'original est demeuré annexé aux Présentes.

Dans laquelle délégation de pouvoirs Madame Valérie FOURNIER a elle-même agi au nom et en qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 25 juin 2020 et renouvelée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 22 juin 2023, disposant de tous les pouvoirs légaux et statutaires attachés à cette fonction

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

ACQUEREUR

La commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE**, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), en l'Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219200789.

Représentée aux présentes par Monsieur Pascal PELAIN, à ce présent, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, domicilié es qualités à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine) en l'Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération motivée numéro en date du 19 juin 2025, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Ladite délibération exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmise en Préfecture le et affichée

Le représentant de la Commune déclare :

- que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donné son avis délivré par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, en date du dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

- que la délibération a été publiée sous huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la commune n'a pas eu de notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration dudit délai,

- que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux à ce jour et que les délais de recours de l'article R 421-1 du code de justice administrative et des articles L 2131-8 et 9 du code général des collectivités territoriales ne sont pas expirés et que le représentant de la commune n'a pas eu connaissance d'un recours gracieux ou contentieux, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration desdits délais,

- que le délai de retrait de quatre mois prévu à l'article L 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration n'est pas expiré à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte avant l'expiration dudit délai.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que la délibération du Conseil municipal susvisée n'est pas définitive et est susceptible de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant l'annuler rétroactivement.

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que si la délibération devait faire l'objet d'une annulation totale et définitive, sans possibilité de régularisation, cela entraînerait la nullité de la présente promesse de vente.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement éclairées et informées des conséquences, de la portée, des effets, des risques et sanctions ci-dessus visées résultant de la non- expiration des délais de recours et déferé préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

Il est ici précisé préalablement aux présentes :

* que depuis 2011, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a engagé une réflexion sur le réaménagement de son centre-ville. Cette opération d'aménagement comprend le développement d'une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, ainsi que d'équipements publics dans un milieu urbain dense en pleine mutation.

*que depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine est compétent en matière d'aménagement pour les opérations non reconnues d'intérêt métropolitain et que le bien objet des présentes dépend de l'opération d'aménagement du « centre-ville » relevant de la compétence de l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE.

*que par délibération n°2020/S05/037 du 24 juin 2021, le conseil du Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a autorisé son président à engager les procédures d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquêtes parcellaires nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne. Ladite délibération télétransmise en Préfecture le 02 juillet 2021 et affichée le même jour.

*que par arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, il a été porté ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire, au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par l'ancienne barre Emmaüs

*que l'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus.

* que par arrêté DCPAT / BEICEP n°2023-22 en date du 24 mars 2023, dont une copie est ci-annexée, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Suivant arrêté DCPAT / BEICEP n°2023-47 en date du 17 mai 2023, dont une copie est ci-annexée, l'arrêté précité a été abrogé.

* que par arrêté DCPAT / BEICEP n°2023-48 en date du 17 mai 2023, dont une copie est ci-annexée, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 07 juin au 07 août 2023 ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du 10 août 2023, ci-annexée, et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 02 juin 2023, dont une copie est ci-annexée. Une copie du plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique est ci-annexée.

* que par arrêté DCL / BEICEP n°2024-436 en date du 25 octobre 2024, dont une copie est ci-annexée, il a été porté cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du au ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du et a été publié au recueil des actes administratifs en date du , dont une copie est ci-annexée.

* que par arrêté DCL/BEICEP n°2025-86 en date du 20 mars 2025, dont une copie est ci-annexée, l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-436 du 25 octobre 2024 portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine a été modifié.

Ledit arrêté a été affiché du au ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du et a été publié au recueil des actes administratifs en date du , dont une copie est ci-annexée.

Une copie du plan parcellaire est demeurée ci-annexée.

*qu'il résulte de l'état parcellaire portant sur les parcelles cadastrées section I numéros 305, 307, 215 et 217, objets des présentes, et dont une copie est ci-annexée, que « l'expropriation a pour objet exclusif d'éteindre les différentes servitudes relatives ci-dessus. Elle ne porte par conséquent que sur les droits réels et non sur le foncier. »

*que suivant ordonnance rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 30 avril 2025, dont une copie est ci-annexée, les biens ci-après désignés ont été expropriés au profit de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE, mais seulement en ce qui concerne l'existence des servitudes et autres droits réels existant sur ce bien.

*que dans le cadre des opérations d'aménagement du centre-ville, l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE et la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE ont désigné la SA d'HLM IMMOBILIERE 3 F en tant que maître d'ouvrage pour la réalisation d'un programme immobilier complexe devant comprendre notamment en rez-de-chaussée une médiathèque qui sera cédée brute de béton à la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE. Une copie de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage en date du 12 juin 2024 est demeurée ci-annexée et fait partie intégrante de l'acte. Précision étant ici faite que cette convention de maîtrise d'ouvrage a été approuvée aux termes d'une délibération de la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 04 avril 2024, exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le 22 avril 2024 et de son affichage électronique le . Ladite délibération dont une copie est ci-annexée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, retrait, déféré préfectoral et est à ce jour définitive.

Il résulte de ladite convention de transfert de maîtrise d'ouvrage ce qui suit littéralement rapporté : « La présente convention prendra effet au jour de l'acquisition par la Ville auprès d'I3F du volume destiné à accueillir la médiathèque tel qu'il résultera de la division en volumes établie par le géomètre-expert mandaté à cet effet. »

*que dans le cadre de cette future opération, une partie des parcelles appartenant à la société d'HLM IMMOBILIERE 3F font l'objet de diverses servitudes et notamment, savoir :

1/ - la parcelle cadastrée section I numéro 217, fait l'objet d'une servitude réciproque de cour obligatoire et de servitude de non aedificandi, entre la parcelle cadastrée section I numéro 296p1, appartenant actuellement à l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE, ladite servitude de cour obligatoire portant pour une superficie de 158,50 m² en ce qui concerne la parcelle I 296p1, et de 440 m² en ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 217p2 en vertu d'un acte reçu par Maître SAINTE BEUVE, notaire à COLOMBES, les 14 mai et 19 juillet 1957, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 octobre 1957, volume 4385, numéro 14. Cette servitude avait été constituée initialement entre les parcelles cadastrées section I numéro 101 dont est issue la parcelle 296 et I 144 dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217. L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE devant céder à l'IMMOBILIERE 3 F, propriétaire de la parcelle cadastrée section I numéro 217p2, la parcelle cadastrée section I 296p1, de sorte que ces parcelles seront devenues la propriété d'un même et unique propriétaire entraînant l'extinction de cette servitude en raison de l'appartenance des fonds dominant et dominé à la même personne, et ce conformément à l'article 705 du code civil.

Une note sur cette servitude avec les plans est ci-annexée.

*Précision étant ici faite

- que la parcelle cadastrée section I numéro 217 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 159 en trois nouvelles parcelles numérotées 217, 218 et 219, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6. Et que par suite cette servitude s'est reportée sur la parcelle cadastrée section I numéro 217 faisant partie du futur programme de construction.

- que la parcelle cadastrée section I 296p provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 181 en deux nouvelles parcelles numérotées 296 et 297, suivant acte reçu par Maître SEGAT, notaire à IVRY SUR SEINE, le 26 mai 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juin 2009 volume 2009P numéro 2588.

Ladite parcelle cadastrée section I numéro 181 provenant elle-même d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 101 en deux nouvelles parcelles numérotées 180 et 181 aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine le 20 mars 1972 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 08 mai 1972, volume 507, numéro 1.

2/ - la parcelle cadastrée section I numéro 217, fait l'objet d'une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi et de vues grevant la parcelle alors cadastrée section I numéro 159, dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217, ainsi qu'il sera dit ci-après, au profit des parcelles alors cadastrées section I numéros 67, 69, 72, 74, 75, 76, 155 et 158, (aujourd'hui cadastrée section I numéro 283 appartenant à la copropriété « Résidence Gallieni ») suivant acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS le 25 juillet 1967 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 26 octobre 1967, volume 6726, numéro 12. Une copie du plan de cette servitude est ci-annexée.

-la parcelle cadastrée section I numéro 217 (alors cadastrée section I numéro 159) profite d'une servitude de non aedificandi et une servitude non altius tollendi grevant les parcelles cadastrées section I numéros 67, 69, 72, 74, 75, 76, 155 et 158, desquelles est issue la parcelle cadastrée section I numéro 283, assiette actuelle de la copropriété Résidence Gallieni, au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 159 dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217, en vertu de l'acte du 25 juillet 1967, précité.

*Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section I numéro 217 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 159 en trois nouvelles parcelles numérotées 217, 218 et 219, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6. Et que par suite cette servitude s'est reportée sur la parcelle cadastrée section I numéro 217 faisant partie du futur programme de construction.

3/ -la parcelle cadastrée section I numéro 215, fait l'objet d'une servitude réelle et perpétuelle de cour commune, de non aedificandi et de non altius tollendi grevant la parcelle alors cadastrée section I numéro 153, dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 215, ainsi qu'il sera dit ci-après, au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 154 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « llot du Pont ») suivant acte reçu par Maître ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 11 juin 1964 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 28 août 1964, volume 5830, numéro 5. Une copie du plan de cette servitude est ci-annexée.

- aux termes de cet acte une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 153, dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 215, grevant la parcelle alors cadastrée

section I numéro 154 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « llot du Pont »).

*Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section I numéro 215 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 153 en deux nouvelles parcelles numérotées 215 et 216, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6. Et que par suite cette servitude s'est reportée sur la parcelle cadastrée section I numéro 215 objet des présentes.

4/ -les parcelles actuellement cadastrées section I numéros 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 305 et 307 font l'objet d'une servitude réelle et perpétuelle de cour commune, de non aedificandi et de non altius tollendi, au profit des parcelles alors cadastrées section I numéros 199, 201, 204, 206, 109, 108, 107, 154, 95, 94, 93, 208, 91, 210, 212, 88, 87, 214, 85, 84, 83, 216, 218 et 219 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « llot du Pont ») suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à PARIS le 22 septembre 1976 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 21 octobre 1976, volume 1917, numéro 6. Une copie du plan de cette servitude est ci-annexée.

-une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi, au profit des parcelles actuellement cadastrées section I numéros 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 305 et 307, et grevant les parcelles alors cadastrées section I numéros 199, 201, 204, 206, 109, 108, 107, 154, 95, 94, 93, 208, 91, 210, 212, 88, 87, 214, 85, 84, 83, 216, 218 et 219 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « llot du Pont ») a été constituée aux termes du même acte.

*Précision étant ici faite que :

-la parcelle cadastrée section I numéro 203 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 114 en deux nouvelles parcelles numérotées 203 et 204, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

-la parcelle cadastrée section I numéro 205 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 189 en deux nouvelles parcelles numérotées 205 et 206, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

-la parcelle cadastrée section I numéro 207 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 92 en deux nouvelles parcelles numérotées 207 et 208, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

-la parcelle cadastrée section I numéro 209 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 90 en deux nouvelles parcelles numérotées 209 et 210, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

-la parcelle cadastrée section I numéro 211 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 89 en deux nouvelles parcelles numérotées 211 et 212, suivant acte reçu par Maître ADER,

notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

-la parcelle cadastrée section I numéro 213 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 86 en deux nouvelles parcelles numérotées 213 et 214, suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

- la parcelle cadastrée section I numéro 215 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 153, ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

-la parcelle cadastrée section I numéro 217 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 159, ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

-la parcelle cadastrée section I numéro 305 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 202 en deux nouvelles parcelles numérotées 304 et 205, suivant procès-verbal du cadastre numéro 944J en date du 11 octobre 2007 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 octobre 2007 volume 207P numéro 6505 ; Ladite parcelle cadastrée section I 202 provenait elle-même de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 105 en deux nouvelles parcelles numérotées 201 et 202 suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à Paris, le 22 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 29 octobre 1976 volume 1917 numéro 6,

-la parcelle cadastrée section I numéro 307 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 200 en deux nouvelles parcelles numérotées 304 et 205, suivant procès-verbal du cadastre numéro 944J en date du 11 octobre 2007 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 octobre 2007 volume 207P numéro 6505 ; Ladite parcelle cadastrée section I 200 provenait elle-même de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I **numéro 104 en deux nouvelles parcelles numérotées 199 et 200 suivant**

*que c'est dans ce cadre que lesdites parcelles cadastrées section I numéros 203, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 305 et 307 sont comprises dans l'arrêté de cessibilité préalable à l'ordonnance expropriation, dont un extrait est demeuré ci-annexé, et duquel il résulte que « *l'expropriation a pour objet exclusif d'éteindre les différentes servitudes relatées ci-dessus. Elle ne porte par conséquent que sur les droits réels et non sur le foncier.* »

*et que par suite l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE indemniserà l'exproprié au titre desdits droits réels dans le cadre des extinctions de ces servitudes.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE Date de réception préfecture : 26/06/2025

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

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

DOSSIER D'INFORMATIONS

Préalablement à la signature de l'Acte, les Parties rappellent que le **VENDEUR** a mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, au sein du Dossier d'Informations, les informations en sa possession relatives au Bien, de nature à lui permettre d'apprécier la situation tant juridique que technique, administrative et environnementale du Bien sur la base de la documentation communiquée.

L'**ACQUEREUR** a eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques du Bien.

Le **VENDEUR** déclare :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- que le Dossier d'Informations regroupe l'ensemble des éléments et documents substantiels en sa possession et ayant une incidence sur la valorisation du Bien,
- qu'il n'est pas en possession d'un document ou d'une information qui pourrait contredire ou vider de son sens les documents et informations figurant dans le Dossier d'Informations,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions de l'**ACQUEREUR** dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,
- et qu'il n'a souhaité contracter qu'après avoir laissé à l'**ACQUEREUR**, un délai suffisant pour analyser le Dossier d'Informations.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir procédé, à sa satisfaction eu égard à son projet, à une étude du Bien, sur les plans juridique, technique, administratif et environnemental, et ceci tant par l'analyse du Dossier d'Informations, que par les réponses apportées par le **VENDEUR** aux questions posées et ses propres investigations.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a

personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **VENDEUR** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

EXPOSE : CONTEXTE OPERATIONNEL

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN – NPNRU AIRE 2029 SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

Le centre-ville de la commune de Villeneuve la Garenne fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui s'inscrit notamment dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour le quartier dénommé « AIRE 2029 », pour lequel la convention entre l'État, les collectivités locales et les bailleurs a été régularisée le 04 avril 2024 et dont une copie est ci-annexée.

ÎLOT DIT « EMMAÛS »

Ce projet envisage notamment la reconfiguration de l'îlot dit « Emmaüs » composé de quatre lots dénommés A1, A2, A3 et Espaces publics. Un projet de plan de division établi par Gexpertise Conseil, Géomètre-Expert ayant son siège social à Sèvres, sous la référence M23/002931 - Lieu : LI/0046653 - Indice : A, le 3 avril 2024, figure au Dossier d'Informations et est ci-après annexé.

L'objectif est de réaliser au sein dudit îlot Emmaüs, aux termes de trois opérations distinctes, menées respectivement par Immobilière 3F, l'Association Foncière Logement, ou l'une de ses filiales, et un promoteur restant à désigner :

- Une médiathèque, une salle de spectacle et un restaurant
- Des logements locatifs sociaux
- Des logements locatifs intermédiaires
- Des logements locatifs libres
- Des logements en accession libre
- Des espaces de stationnement en sous-sol
- Des commerces

Les aménagements, soit une place centrale, une nouvelle voie et un parc créant un lien vers la Seine et des usages au nouveau quartier (lot Espaces Publics) seront réalisés par la commune de Villeneuve la Garenne

LOT A1

L'emprise du lot A1 est constituée de parcelles qui appartiennent à ce jour à la commune de Villeneuve la Garenne et à la société Immobilière 3F.

Projet de construction sur le Lot A1

Sur le lot A1, la société Immobilière 3F projette de construire, sous sa maîtrise d'ouvrage, une médiathèque, une salle de spectacle et un restaurant, des logements locatifs sociaux et des espaces de stationnement en sous-sol (Ci-après « l'Ensemble Immobilier »).

Les équipements publics seront alors réalisés aux termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au sens de l'article L2422-12 du code de la commande publique, consentie par la commune de Villeneuve la Garenne à la société Immobilière 3F le 12 juin 2024.

L'Ensemble Immobilier est destiné à abriter une médiathèque qui constituera un équipement public appartenant à une personne publique et relèvera donc de la domanialité publique. Il fera donc l'objet de divisions en volumes afin d'en répartir la propriété et d'une organisation de groupement de propriétaires, excluant la soumission au statut de la copropriété, afin d'en assurer la gestion.

L'Ensemble Immobilier aura pour assiette 3 états descriptif de division en volumes savoir :

- Une volumétrie à établir à la requête du Vendeur sur la parcelle cadastrée section I numéro 217p1 d'une superficie cadastrale d'environ 1611 m², selon le projet de plan de division ci-dessus visé, qui permettra d'identifier les volumes restant appartenir au Vendeur et ceux destinés à être cédés à l'Acquéreur, objet des Présentes ;
- Une volumétrie à établir à la requête de l'Acquéreur sur les parcelles cadastrées section I numéros 313p1 et 299p1, selon le projet de plan de division ci-dessus visé, qui permettra d'identifier les volumes restant appartenir à l'Acquéreur et ceux destinés à être cédés au Vendeur ;
- Une volumétrie à établir à la requête de l'Acquéreur sur la parcelle cadastrée section I numéro 322p1, selon le projet de plan de division ci-dessus visé, qui permettra d'identifier les volumes restant appartenir à l'Acquéreur et ceux destinés à être cédés au Vendeur.

Le Vendeur déclare avoir mandaté le cabinet Gexpertise, à l'effet de procéder aux divisions en volumes de l'Ensemble Immobilier qui permettra d'identifier les constructions à usage d'habitations, de commerces, de parkings et d'équipement public.

Les volumétries définitives devront être établies entre ce jour et la signature de l'état descriptif de division en volumes. Etant précisé que l'objectif commun des Parties est d'assurer une autonomie fonctionnelle la plus complète possible entre les locaux à usage d'habitations, de parkings et d'équipement public, permettant d'assurer une cohabitation harmonieuse et dans le respect des règles de bon voisinage notamment en ce qui concerne les éventuelles nuisances sonores, olfactives et visuelles entre les différents occupants de l'Ensemble Immobilier.

Ces volumétries pourront faire l'objet d'adaptations dans le cadre du dépôt et de l'instruction des dossiers de demandes des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet de construction.

Les frais relatifs au Géomètre-Expert seront répartis entre le Vendeur et l'Acquéreur à la Surface de plancher des construction (SDP) réalisée pour leur compte telle que visée au permis de construire initial.

Une Association Syndicale Libre, composée des propriétaires au sein de la volumétrie, sera mise en place dont l'objet, limité, sera de (i) veiller au respect par les différents propriétaires du cahier des charges de la volumétrie à constituer et notamment des servitudes et (ii) d'assurer la maintenance et l'entretien des seuls espaces communs entre les propriétaires.

Les divisions en volumes seront régularisées un instant de raison avant la signature de l'Acte de vente, sans préjudice de la régularisation éventuelle d'un modificatif suite à l'achèvement et au récolement des travaux prévus dans le permis de construire et ses éventuels modificatifs.

LOT A2

L'emprise du lot A2 est constituée de parcelles qui appartiennent à ce jour à l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE et à la société Immobilière 3F.

Projet de construction sur le Lot A2

Sur le lot A2, l'Association Foncière Logement ou l'une de ses filiales, qui acquerra l'emprise dudit lot A2 de la société IMMOBILIERE 3F, projette de construire, via un constructeur devant être désigné dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, un ensemble immobilier de 1 517 m² surface de plancher de commerce au rez-de-chaussée et 4 890,4 m² de surface de plancher de logements (dont 3 006,5 m² en locatif libre et 1 883,90 m² en accession).

LOT A3

L'emprise du lot A3 est constituée d'une parcelle qui appartient à ce jour à la société Immobilière 3F.

Projet de construction sur le Lot A3

Le projet de construction sur ce lot A3, n'est pas déterminé à ce jour.

FUTURS ESPACES PUBLICS SUR LES PARCELLES OBJETS DES PRESENTES

La commune de Villeneuve la Garenne souhaite acquérir les biens objets des présentes, afin d'y réaliser des aménagements, soit une place centrale, une nouvelle voie et un parc créant un lien vers la Seine et des usages au nouveau quartier.

Cessions à intervenir

Afin de permettre à chacun de détenir la propriété des ouvrages destinés à lui revenir au sein de l'Ensemble Immobilier :

- Les volumes destinés à accueillir des emprises de la future médiathèque, de la salle de spectacle et du restaurant seront cédés à la commune de Villeneuve la Garenne par la société Immobilière 3F;
- Les volumes destinés à accueillir des emprises futurs logements locatifs sociaux, et espaces de stationnement en sous-sol seront cédés à la société Immobilière 3F par la commune de Villeneuve la Garenne. A cet effet il sera établi deux états descriptifs de divisions volumétrique distincts, l'un sur les

parcelles cadastrées section I numéros 299p1 et 313p1, et le second sur la parcelle cadastrée section I numéro 322p1.

- Les parcelles cadastrées section I numéros 311p1, 296p1 et 309p1 destinées à accueillir les constructions du lot A2 seront cédées par l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE au profit de la société IMMOBILIERE 3 F
- La société IMMOBILIERE 3 F déposera une demande de non-opposition à déclaration préalable sur la totalité de l'emprise relative aux futurs programmes de construction afin de la diviser en quatre lots A1, A2, A3 et espaces publics, objets des présentes
- La société IMMOBILIERE 3 F cèdera le lot A2 à l'Association Foncière Logement (ou l'une de ses filiales)

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **VENDEUR** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les **BIEN(S)** ci-dessous identifié(s).

Le **VENDEUR** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les **VENDEURS**, présents ou représentés.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les **ACQUEREURS**, présents ou représentés.
- Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**BIEN**" désigne le ou les **BIEN(S)** de nature immobilière.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.
- **Surface de plancher de Construction ou SPC ou SDP** désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie par les dispositions des articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date des Présentes, issue des dispositions de l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23 septembre 2015.
-

IDENTIFICATION DU BIEN

1°) Lot Espaces publics

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390), 214 Boulevard Gallieni et 7/9 avenue de Verdun, des parcelles

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	215p 2	9001 Avenue de Verdun	00 ha 01 a 56 ca
I	217p 4	214 Boulevard Gallieni	00 ha 41 a 25 ca
I	217p 5	214 Boulevard Gallieni	00 ha 00 a 39 ca
I	305p 2	7 avenue de Verdun	00 ha 01 a 21 ca
I	307p 2	9 avenue de Verdun	00 ha 00 a 81 ca
I	203	9001 avenue de verdun	00 ha 00 a 26 ca
I	205	9001 avenue de verdun	00 ha 00 a 06 ca
I	207	9001 Quai d'Asnières	00 ha 00 a 02 ca
I	209	9001 Quai d'Asnières	00 ha 00 a 07 ca
I	211	9001 Quai d'Asnières	00 ha 00 a 46 ca
I	213	9001 Quai d'Asnières	00 ha 00 a 19 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Ladite assiette figurant aux projets de plans de division établis par le cabinet Gexpertise, en date du 03 avril 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Divisions cadastrales à effectuer

Il est ici précisé que les divisions cadastrales suivantes seront à effectuer :

- division de la parcelle ci-dessus cadastrée I numéro 215 d'une contenance totale de 560 m² de laquelle sera distraite une contenance de 156 m² vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

- division de la parcelle ci-dessus cadastrée I numéro 217 d'une contenance totale de 9073 m² de laquelle sera distraite une contenance de 4125 m² vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

- division de la parcelle ci-dessus cadastrée I numéro 217 d'une contenance totale de 9073 m² de laquelle sera distraite une contenance de 39 m² vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

- division de la parcelle ci-dessus cadastrée I numéro 305 d'une contenance totale de 128 m² de laquelle sera distraite une contenance de 121 m² vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

- division de la parcelle ci-dessus cadastrée I numéro 307 d'une contenance totale de 146 m² de laquelle sera distraite une contenance de 81 m² vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

2°) Volumes dépendant de l'Ensemble Immobilier

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Au sein d'un Ensemble Immobilier à bâtir situé à Villeneuve la Garenne (92390), à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Edouard Manet,

Ayant pour assiette un terrain d'une superficie de [• •]m² figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	217p1	214 boulevard Galliéni	00ha 16a 71ca
I	299p1	Avenue de Verdun	00ha 00a 03ca
I	313p1		00ha 02 a 62 ca
I	322p1		00ha 01 a 57 ca

Ladite assiette figurant sous la dénomination « Lot A1 » au projet de plan de division établi par le cabinet Gexpertise, en date du 3 avril 2024, demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°X. **PROJET PLAN DE DIVISION**)

Cet assiette constitue l'assiette globale du lot A 1 mais non l'assiette des biens objets des présentes cadastrée section numéro 217p 1 pour une contenance de 16 ares 71 centiares

DESIGNATION DES VOLUMES

Les volume à constituer comprenant la partie de l'Ensemble Immobilier destinée à recevoir une médiathèque, une salle de spectacle et un restaurant, au sein de la volumétrie à établir à la requête du Vendeur sur la parcelle cadastrée section I numéro 217p1,

Tel que le Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Divisions cadastrales à effectuer

Il est ici précisé que les divisions cadastrales suivantes seront à effectuer :

-division de la parcelle cadastrée I numéro 217 d'une contenance totale de 9073 m² de laquelle sera distraite une contenance de 1611 m² objet de l'assiette de la future volumétrie dont dépendra le bien vendu et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais de l'IMMOBILIERE 3F par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique,

-division de la parcelle cadastrée I numéro 299 d'une contenance totale de 92 m² de laquelle sera distraite une contenance de 3 m² objet de l'assiette de la future volumétrie à établir par l'**ACQUEREUR**, et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique,

-division de la parcelle cadastrée I numéro 313 d'une contenance totale de 406 m² de laquelle sera distraite une contenance de 262 m² objet de l'assiette de la future volumétrie à établir par l'**ACQUEREUR**, et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique.

-division de la parcelle cadastrée I numéro 322 d'une contenance totale de 368 m² de laquelle sera distraite une contenance de 157 m² objet de l'assiette de la future volumétrie à établir par l'**ACQUEREUR**, et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique,

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MOLINIE, notaire à PARIS le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 16 janvier 2014 volume 2014P, numéro 296.

CAHIER DES CHARGES d'EXPROPRIATION

Le **VENDEUR** déclare que la vente comporte les clauses type approuvées par le décret n°52-216 du 03 février 1955 en application des dispositions des articles L 411-1 et L411-3 du code de l'expropriation.

Le cahier des charges prescrit par les textes intitulés « CAHIER DES CHARGES CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 411-1 et L411-3 DU CODE DE L'EXPROPRIATION – REVENTE SECTEUR Centre-Ville à VILLENEUVE LA GARENNE » est demeuré annexé aux présentes.

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **VENDEUR** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété à l'**ACQUEREUR** qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes.

Le **VENDEUR** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition (à l'exception de ce qui est indiqué au paragraphe « propriété-jouissance » ci-après), comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable de l'**ACQUEREUR**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **VENDEUR**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'**ACQUEREUR**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale de l'**ACQUEREUR** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le [REDACTED], à seize heures.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **VENDEUR** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre de l'**ACQUEREUR** de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

En outre, si la date de réalisation ci-dessus fixée ne pouvait être respectée, les conditions suspensives n'étant pas réalisées, les Parties pourront se rapprocher, à la demande de l'**ACQUEREUR**, en vue d'une éventuelle prorogation des effets des présentes. A défaut d'une telle demande de l'**ACQUEREUR**, les présentes seront caduques.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Claire SEBRIER notaire soussigné, avec la participation de Maître Ana LEFORT, notaire participant susnommé

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte de Commissaire de Justice au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Etant ici observé que si la sommation émane de l'**ACQUEREUR**, elle devra être accompagnée du justificatif du dépôt entre les mains du Notaire rédacteur du prix de vente et des frais de régularisation de l'acte authentique.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie de Commissaire de Justice avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** percevra le dépôt de garantie éventuellement convenu aux présentes, et en cas de défaut du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

En outre il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante pour le **VENDEUR** :

- que le transfert de propriété ne pourra résulter que de la régularisation de l'acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou du paiement effectif du prix faisant suite à un jugement constatant le caractère définitif de la vente, nonobstant la réalisation éventuelle des conditions suspensives et le caractère définitif de la vente.

- que si le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** aura la faculté de considérer les présentes comme caduques et renoncer à poursuivre l'exécution de la vente. L'exercice de cette faculté par le **VENDEUR** sera consignée au procès-verbal de défaut.

Il est en outre convenu, dans cette hypothèse de défaut de l'**ACQUEREUR**, que ce dernier sera responsable des conséquences de sa défaillance et notamment de ses conséquences fiscales, voulant notamment garantir le **VENDEUR** et tout tiers, d'une mise en recouvrement éventuelle des droits de mutation.

En cas de carence du **VENDEUR** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre de l'**ACQUEREUR** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Précision étant ici faite que le **VENDEUR** a mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** la parcelle cadastre section I numéro 217 aux termes d'une convention d'occupation précaire en date du _____ pour accueillir le marché de la Ville, l'actuel marché étant en cours de construction.

L'**ACQUEREUR** s'engage à libérer et remettre le terrain en l'état préalablement à la signature de l'acte authentique de vente constatant la réitération des présentes.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE Date de réception préfecture : 26/06/2025

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de base déterminé en fonction des Surfaces de Plancher correspondant à la constructibilité développée au sein des Biens pour ce qui concerne le lot Equipement public et de la surface de terrain pour ce qui concerne le lot Espaces publics, savoir :

	Prix unitaire
Equipement public	Cent cinquante (150) € / m ² SDP
Espace Public	40 € / m ² terrain

Soit pour la partie équipement public, au vue de la programmation actuelle TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS HORS TAXES (374 954 € H) Augmenté de la TVA au taux de 20% soit SOIXANTE-QUATORZE MILLE NEUF CENT-QUATRE-VINGT-DIX EUROS HUIT CENTS

Soit un prix actuellement programmé à la somme de QUATRE CENT QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-QUATRE EUROS QUATRE VINGT CENTS taxe sur la valeur ajoutée incluse

Soit pour la parties espaces publics au prix arrondi de CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (185.000,00 € HT)

Augmenté de la TVA au taux de 20% soit TRENTE-SEPT MILLE EUROS

Soit un prix actuellement programmé à la somme de DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse (222.000,00 TTC)

PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

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

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

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les PARTIES, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

Les parties aux présentes déclarent que le projet dont il s'agit s'inscrit dans un projet global sur l'ensemble du secteur ex EMMAÛS et qui implique divers actes à intervenir entre elles mais également avec l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE et la SCCV FONCIERE CV RU 2023, filiale de l'Association Foncière Logements.

Ce programme portant sur le présent projet de construction dit lot A1, le projet de construction de la SCCV FONCIERE CV RU 2023 (filiale de l'Association Foncière Logements), dit lot A2 et l'aménagement des futurs espaces et équipements publics par la Ville dont les parcelles dédiées doivent lui être cédées par la société IMMOBILIERE 3 F.

Par suite la présente promesse est conclue sous les conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, savoir :

1/ Que la délibération du Conseil Territorial de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE numéro [redacted] en date du 22 mai 2025 ainsi que la délibération du Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE numéro [redacted] en date du 19 juin 2025 soient purgées de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenues définitives, de sorte que l'acte authentique de vente reçu par le notaire soussigné le et portant sur les parcelles cadastrées section I 313, 161, 309p, 310 et 311p soit également définitif.

2/ Que la délibération du Conseil Territorial de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE numéro [redacted] en date du 22 mai 2025 ainsi que la délibération du Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE numéro [redacted] en date du 19 juin 2025 soient purgées de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenues définitives, de sorte que l'acte authentique de vente reçu par le notaire soussigné le et portant sur la parcelle cadastrée section I 296 p soit également définitif.

3/ Que la délibération du Conseil Municipal **numéro** en date du 19 juin 2025, autorisant Monsieur le Maire à signer la présente promesse de vente soit purgée de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenue définitive.

4/ Que les délibérations du Conseil Municipal **numéros** en date du 19 juin 2025, ayant décidé, pour la première, le déclassement des futurs volumes aériens et en tréfonds, et autorisant, pour la seconde, Monsieur le Maire à signer la promesse de vente des futurs volumes aériens et en tréfonds du futur état descriptif de division à établir sur les parcelles cadastrées section I numéros 299p et 313p, au profit de la société IMMOBILIERE 3 F soient purgées de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenues définitives

5/ Que les délibérations du Conseil **Municipal numéros** en date du 19 juin 2025, ayant décidé, pour la première, le déclassement des futurs volumes aériens et en tréfonds, et autorisant, pour la seconde, Monsieur le Maire à signer la promesse de vente des futurs volumes aériens et en tréfonds du futur état descriptif de division à établir sur la parcelle cadastrée section I numéro 322p au profit de la société IMMOBILIERE 3 F soient purgées de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenues définitives.

6/ Que la délibération du Conseil Municipal **numéro** en date du 19 juin 2025, autorisant Monsieur le Maire à signer la présente promesse de vente du futur volume équipements publics soit purgée de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenue définitive

7/ Que les délibérations du Conseil Territorial de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE **numéros** en date du 26 juin 2025, ayant décidé, pour la première, le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section I numéros 311p, 296p, 309p, et autorisant, pour la seconde, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, Monsieur le Président de l'EPT à signer la promesse de vente des parcelles cadastrées section I numéros 311p, 296p, 309p au profit de la société IMMOBILIERE 3 F soient purgées de tous recours, retrait et déféré préfectoral et devenues définitives

CONDITIONS SUSPENSIVES

PRINCIPE

La Promesse est consentie et acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes qui devront toutes être réalisées au plus tard dans le Délai ou dans le délai spécifique stipulé pour la Condition Suspensive considérée.

En application de l'article 1304-4 du Code civil, l'**ACQUEREUR** est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, tant que celles-ci ne sont pas accomplies. En outre, de convention expresse entre les Parties, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif quand bien même elles seraient défaillies.

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Conditions Suspensives ci-après stipulées et à défaut de renonciation expresse par l'**ACQUEREUR** dans les formes et conditions stipulées aux présentes, la Promesse sera réputée n'avoir jamais existé conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, sauf l'effet des dispositions de l'article 1304-3 du même code qui dispose que "*La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement*".

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 1 du Code civil, la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

Les Parties sont expressément convenues qu'aucune autre condition ni aucun autre engagement résultant de la Promesse ne pourrait être interprété comme constituant une Condition Suspensive.

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Si la Vente à intervenir donne ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le **VENDEUR** s'oblige à déposer la déclaration d'intention d'aliéner, dans les dix (10) jours des présentes.

A cet effet, mandat est conféré au notaire du **VENDEUR** à l'effet de l'établir et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption urbain.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est effectué en l'étude du notaire du **VENDEUR**.

En cas d'exercice du droit de préemption, même à des conditions différentes de celles offertes, la présente Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée :

- soit par la renonciation du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption,
- soit par l'absence de réponse du titulaire ou de son substitué à la déclaration d'intention d'aliéner, formulée dans les délais fixés par la réglementation en vigueur.

Le notaire soussigné informe les Parties, qu'en vertu des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, complétées par les articles R213-7 et D. 213-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain a la faculté :

- d'adresser au propriétaire *"une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière"* ;
- de demander à visiter le Bien dans des conditions fixées par décret.

Le **VENDEUR** s'engage à transmettre à première demande au notaire soussigné, tous documents complémentaires et tous éléments permettant à ce dernier de répondre aux demandes du titulaire du droit de préemption. Concernant le droit de visite il est ici précisé qu'il incombe au **VENDEUR** de prendre position, de faire connaître sa décision au titulaire du droit de préemption dans les formes prescrites par le Code de l'urbanisme et d'en informer le notaire soussigné.

En cas de visite du Bien par le titulaire du droit de préemption, le **VENDEUR** s'engage à transmettre audit notaire soussigné une copie du constat contradictoire de visite.

Le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de pièces complémentaires ou de la demande de visite du Bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite du Bien, du refus de la visite du Bien par le propriétaire qu'il soit tacite ou expresse ou de la renonciation à la demande de visite du Bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Conditions suspensives particulières au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR

1/ Certificat de non opposition à déclaration préalable

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **VENDEUR** de l'attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable** autorisant la division des parcelles composant l'ensemble de l'ancien secteur ex EMMAÛS en quatre lots A1, A2, A3 et espaces publics, tel qu'il résulte des plans ci-annexés.

Les parties sont dûment informées que seuls les lotissements sans travaux d'équipements communs sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils sont mis à la charge d'une autre personne que le lotisseur (une commune, un établissement public commercial et industriel, etc.).

Il est précisé que le **VENDEUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier du dépôt d'un dossier complet, de sa demande auprès des services instructeurs **au plus tard le**

Le **VENDEUR** s'engage à justifier dans les quinze (15) jours du dépôt de sa demande d'autorisation par la production de la copie du récépissé délivré par les services instructeurs précisant le point de départ du délai d'instruction.

Le **VENDEUR** s'engage à justifier de l'obtention de l'attestation de non-opposition à **Déclaration Préalable** ou de son refus dans le mois de sa notification en provenance de l'administration.

Les frais afférents au dépôt de cette demande de **Déclaration Préalable** demeureront à la charge définitive du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de l'attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable**, conformément à la réglementation en vigueur.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le

Si à la date du, l'attestation de non-opposition à **Déclaration Préalable** n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

La demande de non-opposition à **Déclaration Préalable** sur l'ensemble du projet du secteur ex EMMAÛS **sera déposée** au nom du **VENDEUR, l'ACQUEREUR** donnant son accord express pour le dépôt sur l'ensemble des parcelles y compris celles restant lui appartenir et dépendant de son domaine public. A cet effet **l'ACQUEREUR** remet ce jour au **VENDEUR** une autorisation expresse à joindre au dépôt du dossier de demande de non-opposition à déclaration préalable qui sera déposé par le **VENDEUR** auprès des services instructeurs.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **VENDEUR** de déposer à ses frais la demande de non-opposition à **Déclaration Préalable, y compris sur les parcelles appartenant à l'ACQUEREUR**, et autorise le **VENDEUR** dans le cadre de sa demande de non-opposition à **Déclaration Préalable** à effectuer tout référé préventif nécessaire.

Notion de caractère définitif des autorisations :

Les présentes sont également conclues sous la condition suspensive de l'acquisition d'un caractère définitif de la décision de non-opposition à déclaration préalable délivrée au **VENDEUR**.

Le caractère définitif de cette décision de non-opposition à déclaration préalable s'entend, savoir :

- d'une part, après l'expiration d'un délai de 90 jours après l'accomplissement des formalités d'affichage de l'autorisation, sur le terrain, et qui émaneront :

a) du bénéficiaire de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par le Code de l'Urbanisme ;

b) de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,

- d'autre part, en cas de recours gracieux, d'une attestation, délivrée dans les 90 jours du rejet de ce recours, de l'autorité administrative certifiant n'avoir reçu aucun recours contentieux de l'auteur du recours gracieux.

Le bénéficiaire de l'autorisation fera procéder, à ses frais, à l'affichage de la décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention.

L'affichage sur le terrain devra être constaté par au moins deux exploits d'un Commissaire de Justice, une première fois au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de l'affichage effectif sur le terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers susvisée.

Le **VENDEUR** s'engage à justifier de cet affichage à l'**ACQUEREUR** dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux du Commissaire de Justice faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le

La justification du caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'attestations délivrées par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent.

Difficultés d'instruction - recours éventuels - recherche de solutions- prorogations de délais

Le **VENDEUR** s'engage d'une manière générale à informer l'**ACQUEREUR** de toute difficulté survenant au cours de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et de tout éventuel recours contre cette autorisation dans le délai de dix (10) Jours ouvrés où il en aura connaissance faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

Le **VENDEUR** s'oblige à faire en toutes circonstances ses plus grands efforts et ses plus grandes diligences pour permettre la réalisation de chacune des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes, par tous moyens appropriés y

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

compris la négociation et la résolution de bonne foi de toute difficulté, la mise en œuvre de toutes actions et de tous recours ainsi que la recherche de solutions de substitution.

Le **VENDEUR** se concertera avec l'**ACQUEREUR** afin de modifier et déposer à nouveau la demande d'autorisation correspondante après y avoir, au vu notamment des motifs ayant conduit soit au rejet, refus, retrait de la demande initiale soit au recours à l'encontre de l'autorisation délivrée, apporté toutes modifications, tous compléments et toutes solutions de remplacement propres à permettre l'obtention d'une décision favorable définitive.

Si l'autorisation d'urbanisme délivrée fait l'objet d'un recours dans les deux (2) mois de son affichage, les Parties devront se rapprocher pour convenir des suites à donner.

A défaut d'accord dans les quinze (15) Jours ouvrés, les présentes seront caduques par suite de la défaillance de la condition suspensive.

Obtention de permis de construire exprès devenu définitif

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire exprès ayant pour objet le Projet de construction du lot A1.

Le permis de construire ne devra pas emporter de prescription archéologique dans le cadre de la réglementation en vigueur, imposant la modification du Projet de Construction et/ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer auprès de l'autorité compétente **au plus tard [• •]** le dossier de demande de permis de construire complet dans les termes de l'article R 431-4 du Code de l'urbanisme.

Une fois le dossier déposé, le Bénéficiaire s'engage à faire toute diligence pour parvenir à la délivrance dudit permis et spécialement fournir aux services instructeurs tous les éléments qui leur sont nécessaires.

Le Bénéficiaire s'engage à notifier au Promettant l'arrêté de permis de construire, au plus tard dans DIX (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification par l'autorité compétente.

A l'effet de faire courir les délais de recours contre le permis de construire, le Bénéficiaire s'engage à :

- faire procéder (i) à son affichage sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier Biens conformément aux dispositions des articles A 424-15 à A 424-18 du Code de l'urbanisme et (ii) à la constatation de l'affichage régulier par un commissaire de justice au plus tard dans les DIX (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification du permis ;
- ainsi qu'à faire procéder à deux autres constats dudit affichage, 1 mois et 2 mois à compter du premier constat de l'affichage, par le commissaire de justice le tout à ses frais.

La justification du caractère définitif du permis de construire résultera :

S'agissant du recours du Préfet : de l'attestation par l'autorité délivrante comportant la mention de la transmission de l'autorisation d'urbanisme au Préfet dans les 15 jours de sa délivrance et de l'absence :

- de lettre d'observation du Préfet,
- d'une demande de pièces complémentaires du Préfet,
- de recours gracieux du Préfet
- de décision de retrait du Préfet

S'agissant du recours des tiers :

- soit d'une attestation délivrée, conformément à l'article R. 600-7 du Code de l'urbanisme, par le greffe du Tribunal administratif compétent, confirmant l'absence de recours contentieux ;
- soit de la production d'un procès-verbal établi par un commissaire de justice, mandaté par l'Acquéreur et à ses frais, confirmant – à l'issue des délais légaux de recours prévus par le Code de l'urbanisme – l'absence de recours contentieux figurant sur le registre des recours du Tribunal administratif compétent contre ledit permis de construire.

Le Bénéficiaire s'engage à mandater le commissaire de justice visé ci-dessus, dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés de la date du caractère définitif des décisions susvisées.

Cette condition suspensive devra être réalisée (hors cas de prorogation ci-après) au plus tard **le [• •]**

Au cas où le permis de construire serait obtenu mais ne serait pas encore définitif à la date ci-dessus fixée du fait de l'absence d'écoulement des délais de purge de recours ou délai de retrait, le délai de la réalisation de cette Condition Suspensive et par suite le délai de réalisation de l'Acte de Vente en cause, seront prorogés automatiquement 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 et d'un délai supplémentaire de dix (10) Jours Calendaires.

Aux cas où le permis de construire ne serait pas obtenu à la date ci-dessus fixée pour un ou plusieurs motifs indépendants de la volonté de l'Acquéreur et inhérents à l'application d'une réglementation particulière, le délai sera automatiquement prorogé de [• •] mois, sous réserve que l'Acquéreur ait justifié au Vendeur, préalablement à l'expiration dudit délai, des demandes spécifiques de l'administration pour l'instruction et la délivrance du permis.

2/ Maîtrise foncière - Clause d'indissociabilité

Le projet de construction du **VENDEUR** englobe une partie du terrain objet de la présente promesse, lui appartenant d'ores et déjà, et une partie des parcelles cadastrées section I n°313p, 299p et 322p d'une contenance d'environ 422 m2, telles qu'elles figurent sur les projets de division demeurés ci-annexés établi par le cabinet de géomètre-expert GEXPERTISE CONSEIL.

La présente promesse de vente est de ce fait consentie sous la condition suspensive expresse de la signature de l'acquisition par le **VENDEUR** avec **L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE** des parcelles cadastrées section I 311p, 296p et 309p (lesdites parcelles portant sur le programme de construction A2, non objet des présentes).

Précision étant ici faite que des promesses synallagmatiques de vente ont été régularisées entre lesdites parties, sous diverses conditions suspensives, ce jour.

Conditions Suspensives auxquelles seul l'ACQUEREUR pourra renoncer

Origine de propriété – Servitudes – Urbanisme

Origine de propriété

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié d'une origine de propriété régulière remontrant à un titre acquisitif de plus

092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

de trente ans, corroborée notamment par les états hypothécaires et ou relevés de formalités pour la période antérieure au 1er janvier 1956.

A cet égard, le **VENDEUR** s'engage à (i) réaliser à ses frais toute diligence pour la réunion des éléments nécessaires à l'établissement de cette origine de propriété et (ii) en justifier à l'**ACQUEREUR** par la remise de l'ensemble des titres de propriété sur une période trentenaire.

Servitudes

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive que les titres de propriété antérieurs ou autres documents ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'**ACQUEREUR** de la Promesse à l'exception de celles relatées aux présentes.

Urbanisme

La Promesse est consentie et acceptée sous la condition suspensive que le certificat d'urbanisme "informatif" de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme ou à défaut la note de renseignements d'urbanisme, ne révèle aucune contrainte ou servitudes non révélés aux présentes de nature à déprécier la valeur du Bien ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle l'**ACQUEREUR** les destine.

Le **VENDEUR** donne mandat au notaire soussigné ou au notaire participant à l'effet demander, soit directement, soit auprès du géomètre de son choix, le certificat d'urbanisme et/ou la note de renseignements d'urbanisme dans les dix (10) jours des présentes.

En l'absence d'obtention de tels documents dans les deux mois de leur demande, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette Condition Suspensive.

Situation hypothécaire

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié, au moyen d'un état hypothécaire en cours de validité au jour de la réitération des présentes, de l'absence de charges réelles, notamment privilège ou hypothèque, grevant le Bien, de l'absence de saisie ou de commandement de saisie ou de toute publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du Bien.

Toutefois, et au cas d'inscriptions, cette Condition Suspensive sera réputée accomplie par la production par le **VENDEUR**, en même temps que ledit état, des justifications écrites de tous les créanciers hypothécaires aux termes desquelles ils donnent leur accord définitif de mainlevée avec ou sans paiement ou indiquent que les inscriptions révélées sont devenues sans objet.

Le **VENDEUR** devra procéder aux formalités de radiation des inscriptions révélées dans les meilleurs délais, et en tout état de cause dans un délai de six (6) mois suivant la date de signature de l'Acte de Vente et devra en justifier à l'**ACQUEREUR**. A cet effet, il autorise dès à présent son notaire à prélever sur le Prix les frais nécessaires à cette radiation.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, 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.

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

Cet état hypothécaire est ci-annexé.

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

SERVITUDES

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

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autre que celles relatées ci-après :

- suivant acte reçu par Maître SAINTE BEUVE, notaire à COLOMBES, les 14 mai et 19 juillet 1957, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 octobre 1957, volume 4385, numéro 14,

Il a été constitué une servitude réciproque de cour obligatoire et servitude de non aedificandi entre la parcelle cadastrée section I numéro 296p, appartenant actuellement à l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE, et la parcelle cadastrée section I numéro 217, ladite servitude de cour obligatoire portant pour une superficie de 158,50 m² en ce qui concerne la parcelle I 296p, et de 440 m² en ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 217. Que cette servitude avait été constituée initialement entre les parcelles cadastrées section I numéro 101 dont est issue la parcelle 296p et I 144 dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217. L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE devant céder à l'IMMOBILIERE 3 F, propriétaire de la parcelle cadastrée section I numéro 217p2, la parcelle cadastrée section I 296p1, de sorte que ces parcelles seront devenues la propriété d'un même et unique propriétaire entraînant l'extinction de cette servitude en raison de l'appartenance des fonds dominant et dominé à la même personne, et ce conformément à l'article 705 du code civil.

- suivant acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 25 juillet 1967, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 26 octobre 1967, volume 6726, numéro 12, il a été créé savoir :

*une servitude de non aedificandi et servitude de vues grevant la parcelle alors cadastrée section I numéro 159 dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217 au profit des parcelles cadastrées section I numéros 67, 69, 72, 74, 75, 76, 155 et 158, desquelles est issue la parcelle cadastrée section I numéro 283, assiette actuelle de la copropriété Résidence Gallieni

*une servitude de non aedificandi et une servitude non altius tollendi grevant les parcelles cadastrées section I numéros 67, 69, 72, 74, 75, 76, 155 et 158, desquelles est issue la parcelle cadastrée section I numéro 283, assiette actuelle de la copropriété Résidence Gallieni, au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 159 dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217.

- suivant acte reçu par Maître ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 11 juin 1964 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 28 août 1964, volume 5830, numéro 5, il a été créé, savoir :

*une servitude réelle et perpétuelle cour commune, de non aedificandi et de non altius tollendi grevant la parcelle alors cadastrée section I numéro 153, dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 215, au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 154 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « Ilot du Pont ») suivant acte reçu par Maître ESTIENNE, notaire à ASNIERES le 11 juin 1964 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 28 août 1964, volume 5830, numéro 5. Une copie du plan de cette servitude est ci-annexée.

* une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 153, dont est issue la parcelle cadastrée section I numéro 215, grevant la parcelle alors cadastrée section I numéro 154 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « Ilot du Pont »).

-suivant acte reçu par Maître ADER, notaire à PARIS le 22 septembre 1976 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 21 octobre 1976, volume 1917, numéro 6, il a été créé, savoir :

*une servitude réelle et perpétuelle de cour commune, de non aedificandi et de non altius tollendi, grevant les parcelles actuellement cadastrées section I numéros 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 305 et 307, au profit des parcelles alors cadastrées section I numéros 199, 201, 204, 206, 109, 108, 107, 154, 95, 94, 93, 208, 91, 210, 212, 88, 87, 214, 85, 84, 83, 216, 218 et 219 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « Ilot du Pont »)

*une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi, au profit des parcelles actuellement cadastrées section I numéros 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 305 et 307, et grevant les parcelles alors cadastrées section I numéros 199, 201, 204, 206, 109, 108, 107, 154, 95, 94, 93, 208, 91, 210, 212, 88, 87, 214, 85, 84, 83, 216, 218 et 219 (aujourd'hui cadastrée section I numéro 300 appartenant à la copropriété « Ilot du Pont »)

L'ordonnance d'expropriation ayant éteint par elle-même, à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur les biens et droits immobiliers expropriés, ils se trouvent libres et affranchis de toutes servitudes.

Ainsi qu'il a été dit préalablement, l'EXPROPRIANT fera son affaire personnelle des indemnisations de l'extinction de ces servitudes.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** acquittera, à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujéti.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DIAGNOSTICS

Le **VENDEUR** déclare que le Bien ne supporte à ce jour aucune construction. En conséquence, les dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation relative à l'établissement d'un dossier de diagnostic technique ne sont pas applicables aux présentes.

Citerne de gaz

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Cuve enterrée

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques) a été consultée
Une copie de cette consultation est ci-annexée.

DECLARATIONS DU VENDEUR AU TITRE 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 qui aurait dû l'être sur les lieux objet des Présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

Conventions des Parties

Le **VENDEUR** entend vendre le Bien en l'état sans aucune garantie.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** reconnaît :

- avoir été suffisamment informé par le **VENDEUR** de la situation environnementale au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement,
- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Le VENDEUR :

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf*

les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

L'ACQUEREUR déclare être informé :

- qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération de construction.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas	Si TVA sur prix		

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

	d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

Par suite, il est déclaré que les présentes entrent dans le cadre du champ d'application de la TVA le **VENDEUR** agissant en qualité d'assujetti agissant en tant que tel, et l'acquisition qu'il avait faite du bien ne lui avait pas ouvert droit à déduction, mais le bien acquis par lui (immeuble bâti) ne répond pas au critère d'identité juridique, ledit bien ayant été démoli par le **VENDEUR** et constitue à ce jour un terrain à bâtir.

Par suite l'assiette de la TVA portera sur le prix total.

L'**ACQUEREUR** sera exonéré de toutes taxes (hors TVA) en vertu de l'article 1042 du code général des impôts

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

PLUS-VALUES

Le Vendeur n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

L'**ACQUEREUR** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, l'**ACQUEREUR** devra maintenir l'acquisition du Bien alors sinistré totalement ou partiellement et se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Les parties dispensent le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, si l'une d'elle le juge utile, à ses frais.

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MEDIATION

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

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 rédacteur des présentes 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur trente-trois pages

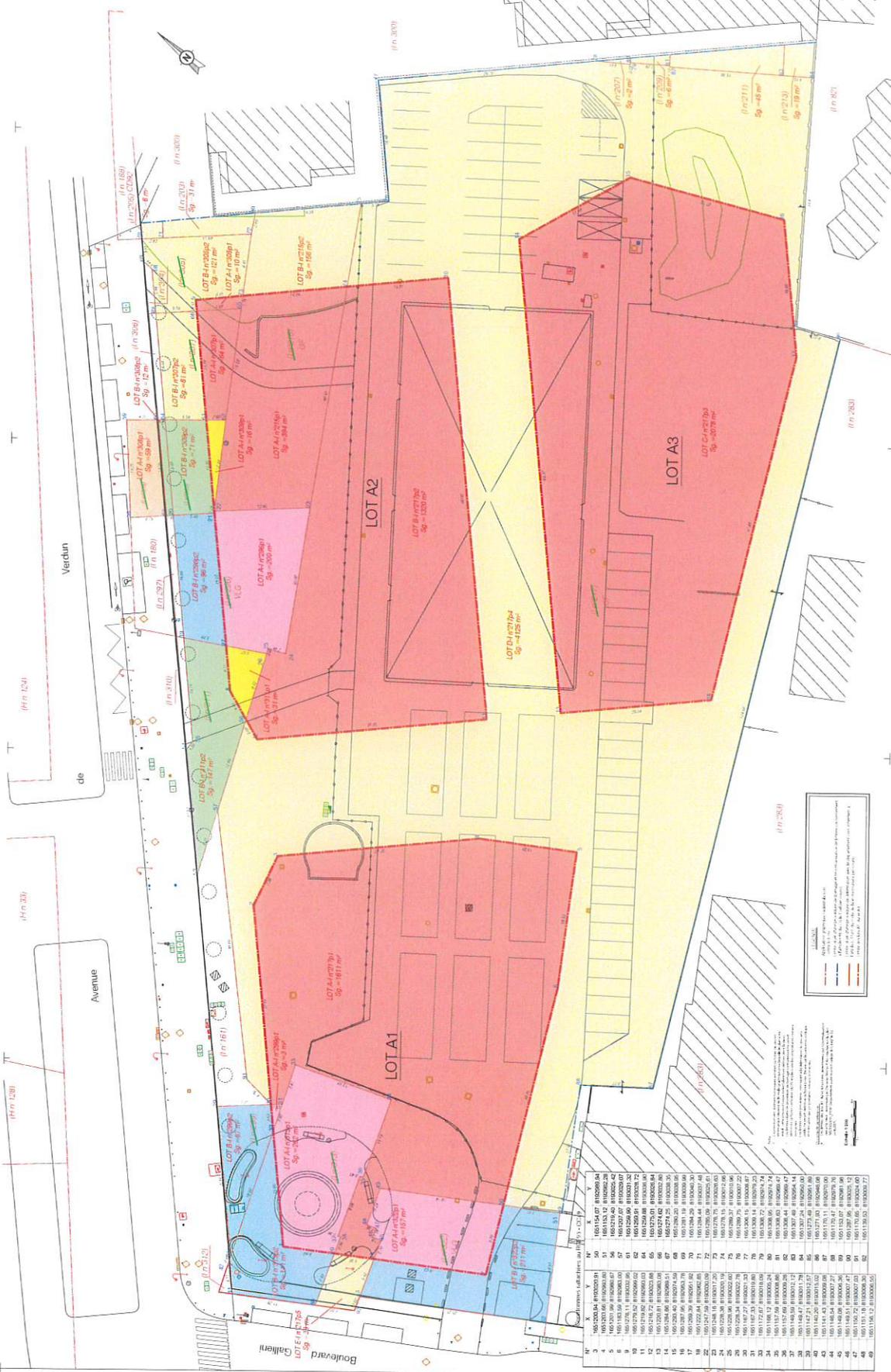
Comprenant

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

Paraphes

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.



RECOMMANDATIONS AUX PROPRIETAIRES DES BIENS CONCERNES DANS LE CADRE DE CE DOCUMENT.

Le plan de division est établi en vertu de l'article 1709 du Code de Commerce. Les propriétaires des lots sont informés que ce plan de division est soumis à l'approbation de la Préfecture de la Région Île-de-France. Les propriétaires des lots sont informés que ce plan de division est soumis à l'approbation de la Préfecture de la Région Île-de-France.

FONCIER LUT			
Parcelles	Contenance	Lot	Surface
127	0,0000	A	1811
128	0,0000	B	201
129	0,0000	C	201
130	0,0000	D	201
131	0,0000	E	201
132	0,0000	F	201
133	0,0000	G	201
134	0,0000	H	201
135	0,0000	I	201
136	0,0000	J	201
137	0,0000	K	201
138	0,0000	L	201
139	0,0000	M	201
140	0,0000	N	201
141	0,0000	O	201
142	0,0000	P	201
143	0,0000	Q	201
144	0,0000	R	201
145	0,0000	S	201
146	0,0000	T	201
147	0,0000	U	201
148	0,0000	V	201
149	0,0000	W	201
150	0,0000	X	201
151	0,0000	Y	201
152	0,0000	Z	201
153	0,0000	aa	201
154	0,0000	ab	201
155	0,0000	ac	201
156	0,0000	ad	201
157	0,0000	ae	201
158	0,0000	af	201
159	0,0000	ag	201
160	0,0000	ah	201
161	0,0000	ai	201
162	0,0000	aj	201
163	0,0000	ak	201
164	0,0000	al	201
165	0,0000	am	201
166	0,0000	an	201
167	0,0000	ao	201
168	0,0000	ap	201
169	0,0000	aq	201
170	0,0000	ar	201
171	0,0000	as	201
172	0,0000	at	201
173	0,0000	au	201
174	0,0000	av	201
175	0,0000	aw	201
176	0,0000	ax	201
177	0,0000	ay	201
178	0,0000	az	201
179	0,0000	ba	201
180	0,0000	bb	201
181	0,0000	bc	201
182	0,0000	bd	201
183	0,0000	be	201
184	0,0000	bf	201
185	0,0000	bg	201
186	0,0000	bh	201
187	0,0000	bi	201
188	0,0000	bj	201
189	0,0000	bk	201
190	0,0000	bl	201
191	0,0000	bm	201
192	0,0000	bn	201
193	0,0000	bo	201
194	0,0000	bp	201
195	0,0000	bq	201
196	0,0000	br	201
197	0,0000	bs	201
198	0,0000	bt	201
199	0,0000	bu	201
200	0,0000	bv	201
201	0,0000	bw	201
202	0,0000	bx	201
203	0,0000	by	201
204	0,0000	bz	201
205	0,0000	ca	201
206	0,0000	cb	201
207	0,0000	cc	201
208	0,0000	cd	201
209	0,0000	ce	201
210	0,0000	cf	201
211	0,0000	cg	201
212	0,0000	ch	201
213	0,0000	ci	201
214	0,0000	cj	201
215	0,0000	ck	201
216	0,0000	cl	201
217	0,0000	cm	201
218	0,0000	cn	201
219	0,0000	co	201
220	0,0000	cp	201
221	0,0000	cq	201
222	0,0000	cr	201
223	0,0000	cs	201
224	0,0000	ct	201
225	0,0000	cu	201
226	0,0000	cv	201
227	0,0000	cw	201
228	0,0000	cx	201
229	0,0000	cy	201
230	0,0000	cz	201
231	0,0000	da	201
232	0,0000	db	201
233	0,0000	dc	201
234	0,0000	dd	201
235	0,0000	de	201
236	0,0000	df	201
237	0,0000	dg	201
238	0,0000	dh	201
239	0,0000	di	201
240	0,0000	dj	201
241	0,0000	dk	201
242	0,0000	dl	201
243	0,0000	dm	201
244	0,0000	dn	201
245	0,0000	do	201
246	0,0000	dp	201
247	0,0000	dq	201
248	0,0000	dr	201
249	0,0000	ds	201
250	0,0000	dt	201
251	0,0000	du	201
252	0,0000	dv	201
253	0,0000	dw	201
254	0,0000	dx	201
255	0,0000	dy	201
256	0,0000	dz	201
257	0,0000	ea	201
258	0,0000	eb	201
259	0,0000	ec	201
260	0,0000	ed	201
261	0,0000	ee	201
262	0,0000	ef	201
263	0,0000	eg	201
264	0,0000	eh	201
265	0,0000	ei	201
266	0,0000	ej	201
267	0,0000	ek	201
268	0,0000	el	201
269	0,0000	em	201
270	0,0000	en	201
271	0,0000	eo	201
272	0,0000	ep	201
273	0,0000	eq	201
274	0,0000	er	201
275	0,0000	es	201
276	0,0000	et	201
277	0,0000	eu	201
278	0,0000	ev	201
279	0,0000	ew	201
280	0,0000	ex	201
281	0,0000	ey	201
282	0,0000	ez	201
283	0,0000	fa	201
284	0,0000	fb	201
285	0,0000	fc	201
286	0,0000	fd	201
287	0,0000	fe	201
288	0,0000	ff	201
289	0,0000	fg	201
290	0,0000	fh	201
291	0,0000	fi	201
292	0,0000	fj	201
293	0,0000	fk	201
294	0,0000	fl	201
295	0,0000	fm	201
296	0,0000	fn	201
297	0,0000	fo	201
298	0,0000	fp	201
299	0,0000	fq	201
300	0,0000	fr	201
301	0,0000	fs	201
302	0,0000	ft	201
303	0,0000	fu	201
304	0,0000	fv	201
305	0,0000	fw	201
306	0,0000	fx	201
307	0,0000	fy	201
308	0,0000	fz	201
309	0,0000	ga	201
310	0,0000	gb	201
311	0,0000	gc	201
312	0,0000	gd	201
313	0,0000	ge	201
314	0,0000	gf	201
315	0,0000	gg	201
316	0,0000	gh	201
317	0,0000	gi	201
318	0,0000	gj	201
319	0,0000	gk	201
320	0,0000	gl	201
321	0,0000	gm	201
322	0,0000	gn	201
323	0,0000	go	201
324	0,0000	gp	201
325	0,0000	gq	201
326	0,0000	gr	201
327	0,0000	gs	201
328	0,0000	gt	201
329	0,0000	gu	201
330	0,0000	gv	201
331	0,0000	gw	201
332	0,0000	gx	201
333	0,0000	gy	201
334	0,0000	gz	201
335	0,0000	ha	201
336	0,0000	hb	201
337	0,0000	hc	201
338	0,0000	hd	201
339	0,0000	he	201
340	0,0000	hf	201
341	0,0000	hg	201
342	0,0000	hh	201
343	0,0000	hi	201
344	0,0000	hj	201
345	0,0000	hk	201
346	0,0000	hl	201
347	0,0000	hm	201
348	0,0000	hn	201
349	0,0000	ho	201
350	0,0000	hp	201
351	0,0000	hq	201
352	0,0000	hr	201
353	0,0000	hs	201
354	0,0000	ht	201
355	0,0000	hu	201
356	0,0000	hv	201
357	0,0000	hw	201
358	0,0000	hx	201
359	0,0000	hy	201
360	0,0000	hz	201
361	0,0000	ia	201
362	0,0000	ib	201
363	0,0000	ic	201
364	0,0000	id	201
365	0,0000	ie	201
366	0,0000	if	201
367	0,0000	ig	201
368	0,0000	ih	201
369	0,0000	ii	201
370	0,0000	ij	201
371	0,0000	ik	201
372	0,0000	il	201
373	0,0000	im	201
374	0,0000	in	201
375	0,0000	io	201
376	0,0000	ip	201
377	0,0000	iq	201
378	0,0000	ir	201
379	0,0000	is	201
380	0,0000	it	201
381	0,0000	iu	201
382	0,0000	iv	201
383	0,0000	iw	201
384	0,0000	ix	201
385	0,0000	iy	201
386	0,0000	iz	201
387	0,0000	ja	201
388	0,0000	jb	201
389	0,0000	jc	201
390	0,0000	jd	201
391	0,0000	je	201
392	0,0000	jf	201
393	0,0000	jj	201
394	0,0000	jk	201
395	0,0000	jl	201
396	0,0000	jm	201
397	0,0000	jn	201
398	0,0000	jo	201
399	0,0000	jp	201
40			

Direction Départementale des Finances Publiques des
Hauts-de-Seine

Le 12/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale des Hauts-de-Seine

167-177, avenue Joliot Curie

92 013 NANTERRE CEDEX

ddfip92.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts-de-Seine

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Carine ROUBAUDI

Courriel : carine.roubaudi@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 33 91

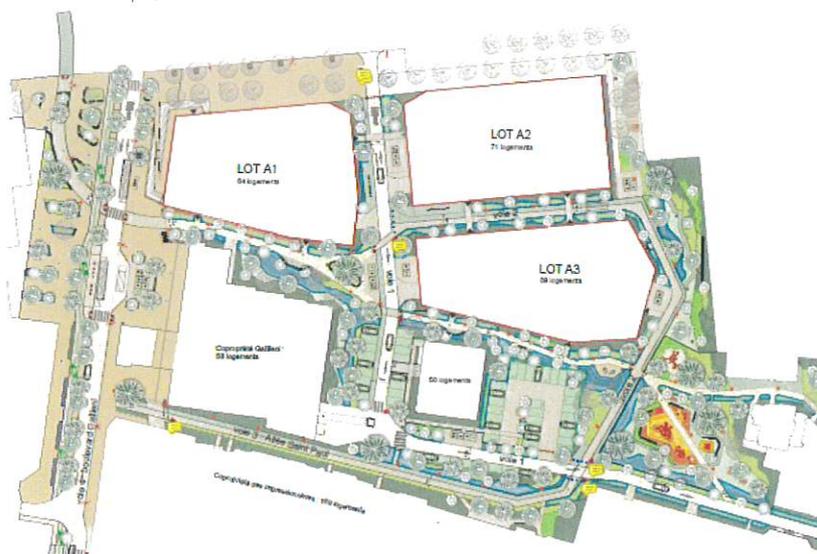
COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

Réf DS: 243135374

Réf OSE : 2025-92078- 38507

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Volume sol (droits à construire équipements publics)

Adresse du bien :

Avenue de Verdun 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Valeur :

551 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO, Responsable des affaires immobilières et foncières
(sbruno@villeneuve92.com - 01 40 85 58 58)

2 - DATES

de consultation :	21/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Absence de visite
du dossier complet :	12/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Le service des domaines est sollicité par la Ville pour l'évaluation d'un volume à bâtir d'équipements publics. Ce volume à bâtir fait partie du lot A1 constitué sur les parcelles cadastrées section I n°299 p1, 313 p1 et 322 p1 et 217 p1. La partie de ce volume sol, propriété de la société IMMOBILIERE 3F et située sur l'emprise I n° 217 p1, doit être cédée par IMMOBILIERE 3F à la Ville et fait l'objet de la présente évaluation.

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

Le lot A1 doit accueillir la construction d'un programme immobilier comprenant :

- 2 992 m² d'équipements publics (2249 m² SU de médiathèque, 549 m² SU de salle de spectacle et 194 m² SU de restaurant) correspondant à une **surface de plancher globale de 3 163 m²**;
- 4 265 m² SDP de logements répartis comme suit : 969 m² de logements locatifs intermédiaires (LLI) et 3 296 m² de logements sociaux (environ 33 % de logements PLS et le reste en logements PLAI/PLUS). 64 emplacements de stationnement situés en sous-sol sont attachés à ces 64 logements.

Concernant les cessions de volume, le consultant a communiqué au service les précisions apportées par le notaire concernant ce projet, à savoir :

« La parcelle cadastrée section I numéro 313 va être entièrement cédée par l'EPT à la Ville préalable aux promesses. Les promesses de la ville au profit d'I3F seront donc les suivantes :

- cession des volumes airs et sous-sol du futur EDDV à établir par la ville sur les parcelles I299p1 et I313 p1 ;*
- cession des volumes airs et sous-sol du futur EDDV à établir par la ville sur la parcelle I 322p1.*

I3F cèdera les futurs volumes médiathèque sur l'EDDV à établir par cette dernière sur la parcelle cadastrée section I 217p1. La ville conserve les futurs volumes médiathèque de l'EDDV sur I 299P1 et 313P1 ainsi que ceux de l'EDDV de la parcelle I 322p. »

Il est précisé que, contrairement aux indications de la saisine :

- le volume sol cédé par I3F à la Ville **porte exclusivement sur la parcelle I n°217 p1** et non sur les parcelles I 322 p1, I 313 p1 et I 299 p1 restant appartenir à la Ville ;
- le volume sol cédé par I3F est un volume **à bâtir**, correspondant à des **droits à construire** et non à l'ouvrage bâti en coque brute des équipements publics.

Ces éléments ont été confirmés par le consultant par courriels des 10 et 12 juin 2025.

4.1. Situation générale

Le bien est situé dans la commune de Villeneuve-la-Garenne.

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

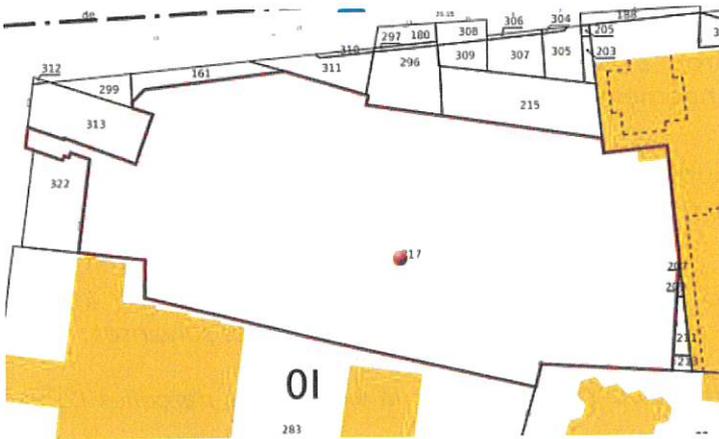
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

Le bien à évaluer est situé à proximité de la mairie.

Ci-dessous parcelles cadastrales source cadastre.gov.fr

Source : google maps



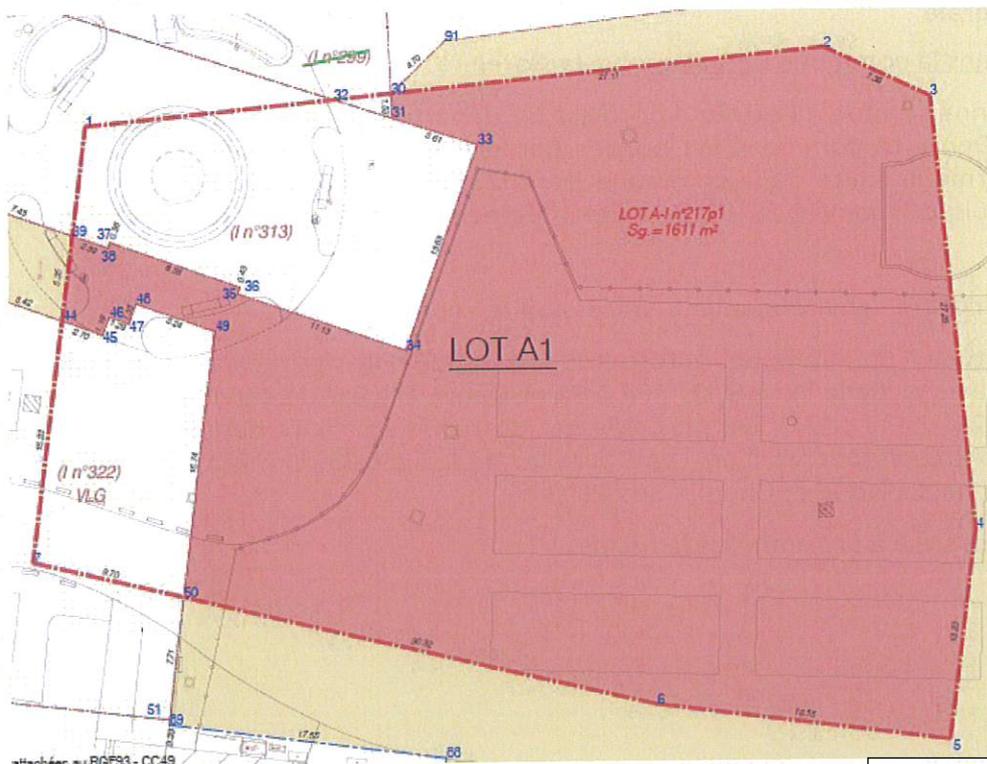
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLENEUVE LA GARENNE	I n°217	Avenue de Verdun	9073 m ²	Terrain
		TOTAL	9073 m ²	

Remarque : Le volume concerné par l'évaluation ne se rapporte qu'à une partie de la parcelle référencée ci-dessus, à savoir, selon les plans et superficies communiqués par le consultant :

- parcelle I n°217 p1 d'une superficie de 1611 m² (en rose) ;



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

4.4- Descriptif

Il s'agit actuellement d'une parcelle de terrain nu devant être intégrée à d'autres parcelles pour former le lot de construction dénommé A1 (d'une surface totale au sol de 2 032,80 m², selon plans communiqués).

4.5. Surfaces du bâti : selon les informations communiquées par le consultant, ce lot A1 doit accueillir le programme suivant : construction d'un ensemble immobilier de :

- 2 992 m² SU d'équipements publics (2249 m² SU de médiathèque, 549 m² SU de salle de spectacle et 194 m² SU de restaurant), correspondant à une **surface de plancher globale de 3 163 m²**.

- 4 265 m² SDP de logements répartis comme suit : 969 m² de logements locatifs intermédiaires (LLI) et 3 296 m² de logements sociaux (environ 33 % de logements PLS et le reste en logements PLAI/PLUS). 64 emplacements de stationnement situés en sous-sol sont attachés à ces 64 logements.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- parcelle I n° 217 p1 : propriété de IMMOBILIERE 3F

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 21 septembre 2023.

DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

Zone d'incertitude où se superposent :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) PLAINE COMMUNE

▣ Périmètre de 300m autour des QPV

▣ Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux



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

6.2.Date de référence et règles applicables

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

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

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

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

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Selon les informations communiquées, l'immeuble du lot A1 est organisé sous forme de division en volumes. Il comprendra 64 logements en R+2 à R+7 (volume d'air) et 64 places de stationnement souterraines (volume sous-sol) en R-1, étant ici précisé qu'une fois la construction réalisée les logements et espaces de stationnement seront la propriété d'Immobilière 3F, tandis que la Ville sera propriétaire du volume sol constitué des équipements publics (médiathèque, salle de spectacle et restaurant) érigés en RDC, entresol et R+1.

La société IMMOBILIERE 3F prévoit donc de céder à la Ville le volume à bâtir d'équipements publics sur l'emprise lui appartenant (217 p1).

Le volume sol à évaluer est donc constitué de droits à bâtir d'équipements publics de type médiathèque, salle de restaurant et salle de spectacle .

8.1.1.1. Étude de marché de terrains à bâtir destinés à la réalisation d'équipements publics :

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de terrains destinés à l'édification d'équipements publics situés dans le nord des Hauts de Seine, seule une transaction ayant pu être retrouvée sur la commune de Villeneuve-la-Garenne. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées entre novembre 2021 et décembre 2024.

N°	Ref. Cadastres	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m ²)	Prix Total HT(€)	Prix/m ² SDP (€)	Observations	
1	AG 311, 313 315, 319,320	UG	68 rue François Hanriot ZAC des Groues NANTERRE	20/12/2024 2024P19379	18692	14 098 855 €	100 €/m ² sdp pour l'équipement public	Cession d'un terrain (lot 1d) offrant 19 137 m ² sdp permettant la construction : Logements en accession libre (SOHO compris) 7.495 m ² (1212 €/m ² SDP) Logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) (505 €/m ² SDP) 4.659 m ² Logements locatifs intermédiaires 2.036 m ² (970 €/m ² SDP) Commerces 1.580 m ² (250 €/m ² SDP) Locaux d'artisanat (compris SOHO/Activités non tertiaires (En R-1 : 10 studios de musique et un espace d'accueil, en RDC : hall d'accueil / lieu d'exposition, atelier de pratiques vivantes, un espace de restauration, une salle de spectacle / salle polyvalente, au 1er étage : oDeux studios de danse oUn espace coworking oUn coworking artistes) (Twist) 2.922 m ² (100 €/m ² SDP) Equipement public « maison des services publics » 445 m	
2	N 77, 136, 250, 251 N 247, 249	UG/ UE	1) 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis, 2) 11, avenue Marc Sangnier VILLENEUVE LA GARENNE	27/07/2023 2023P14670	12130	3 983 900 €	320 €/m ² sdp	Cession de 2 terrains – les Parties rappellent être convenues de déterminer les Prix de Vente des terrains de la manière suivante : Prix Unitaire Hors Taxe par m ² de Surface de Plancher à destination de locaux d'activités (correspondant à la maison médicale): 320 Euros	
3	AF 696,698,70 4,700,702, 688,690,69 1,694,685, 677,681	UAA	1 rue jean Prevost/ rue du saule/ rue de l'association/ rue Claude Robert GENNEVILLIERS	07/07/2022 2022P14424	8933	6 484 168 €	200 €/m ² sdp (service)	vente d'un terrain avec les droits à construire suivants : 8 786,84 m ² de logements en accession libre et 164,21 m ² en activité de service	
4	AG 259-278-274-273 et 262	UG	14 rue François Hanriot, NANTERRE	18/11/21	7234	11 069 333 €	250 €/m ² sdp	Cession de PLD à une SSCV. 2 emprises non batie. DAC de 10 661 m ² : Construction de logements, locaux d'artisanat et équipements publics (crèche).. Prix HT au m ² sdp des locaux d'artisanat et des équipements publics : 250 €/m² .	
							Moyenne	218,00 €	
							Médiane	225,00 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

L'étude de marché portant sur des terrains destinés à la construction d'équipements publics divers fait ressortir une moyenne à **218 €/m²sdp** et une médiane à **225 €/m²sdp**, avec des ratios variant de 100 €/m² à 320 €/m².

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-30-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Le 1^{er} terme de l'étude (présentant le ratio le bas) correspond à un projet culturel (locaux à usages divers de salle de spectacles, studios de danse, salle de restauration, espaces de co-working, etc.). Il est donc le plus proche, en termes d'usage, de celui envisagé par la Ville de Villeneuve. En revanche, il est situé dans une autre commune (Nanterre).

Le terme n°2 (présentant le ratio le plus haut) est situé dans la commune même de Villeneuve-la-Garenne mais concerne un projet différent (maison médicale).

Les autres termes concernent des projets divers : locaux de services, d'artisanat, de crèche.

Au regard de la polyvalence du projet envisagé et des écarts de valeur par commune selon les typologies d'équipement public, il sera arbitré en faveur d'un ratio proche des moyenne et médiane des termes de l'étude. Soit un ratio retenu de **220 €/m² sdp**.

Application numérique au projet envisagé :

Selon les informations communiquées par le consultant, la surface de plancher totale des équipements publics est de 3 163 m².

Le volume à bâtir d'équipements publics sur l'ensemble du lot A1 peut donc être valorisé à : 3 163 m² SDP x 220 €/m² SDP = **695 860 €**

Le lot A1 représente une superficie totale de 2033 m².

Le volume de sol à évaluer est celui dont l'assiette cadastrale est constituée de la parcelle I n°217 p 1 appartenant à IMMOBILIERE 3F. Cette parcelle, d'une superficie de 1611 m², représente 79,24 % du lot A1 [(1661/2033)*100].

La valeur du volume sol à bâtir correspondant à la parcelle I n°217 p1 est donc de :

695 860 € x 79,24 % = 551 399, arrondie à 551 000 €.

Il est rappelé qu'à défaut de communication dans la saisine des numéros de volumes ou cote NGF permettant une identification précise, le volume sol évalué correspondent aux équipements publics en RDC, entresol et R+1

Cette estimation présente une approche de la valeur du foncier basée sur le projet et les informations communiquées par le consultant. Dans le cas où ce projet ou cette constructibilité évolueraient, il conviendra de procéder à une nouvelle estimation.

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **551 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 633 650 €.

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

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

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

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

12 - OBSERVATIONS

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

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

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

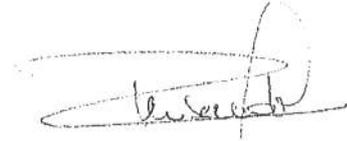
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Carine ROUBAUDI

Inspectrice des Finances publiques