

**PROCESSIONNAIRE TECHNIQUE DES RELEVEMENTS MONUMENTAUX DANS LE DOMAINE DOCUMENTÉ**

Le plan de situation ci-dessous illustre la situation géographique du site par rapport aux axes routiers et aux parcelles voisines. Les coordonnées géographiques des points de levés sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

| Point de Levé | Coordonnées X (m) | Coordonnées Y (m) | Altitude (m) |
|---------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 1             | 487000            | 620000            | 100          |
| 2             | 487000            | 620000            | 100          |
| 3             | 487000            | 620000            | 100          |
| 4             | 487000            | 620000            | 100          |
| 5             | 487000            | 620000            | 100          |
| 6             | 487000            | 620000            | 100          |
| 7             | 487000            | 620000            | 100          |
| 8             | 487000            | 620000            | 100          |
| 9             | 487000            | 620000            | 100          |
| 10            | 487000            | 620000            | 100          |
| 11            | 487000            | 620000            | 100          |
| 12            | 487000            | 620000            | 100          |
| 13            | 487000            | 620000            | 100          |
| 14            | 487000            | 620000            | 100          |
| 15            | 487000            | 620000            | 100          |
| 16            | 487000            | 620000            | 100          |
| 17            | 487000            | 620000            | 100          |
| 18            | 487000            | 620000            | 100          |
| 19            | 487000            | 620000            | 100          |
| 20            | 487000            | 620000            | 100          |
| 21            | 487000            | 620000            | 100          |
| 22            | 487000            | 620000            | 100          |
| 23            | 487000            | 620000            | 100          |
| 24            | 487000            | 620000            | 100          |
| 25            | 487000            | 620000            | 100          |
| 26            | 487000            | 620000            | 100          |
| 27            | 487000            | 620000            | 100          |
| 28            | 487000            | 620000            | 100          |
| 29            | 487000            | 620000            | 100          |
| 30            | 487000            | 620000            | 100          |
| 31            | 487000            | 620000            | 100          |
| 32            | 487000            | 620000            | 100          |
| 33            | 487000            | 620000            | 100          |
| 34            | 487000            | 620000            | 100          |
| 35            | 487000            | 620000            | 100          |
| 36            | 487000            | 620000            | 100          |
| 37            | 487000            | 620000            | 100          |
| 38            | 487000            | 620000            | 100          |
| 39            | 487000            | 620000            | 100          |
| 40            | 487000            | 620000            | 100          |
| 41            | 487000            | 620000            | 100          |
| 42            | 487000            | 620000            | 100          |
| 43            | 487000            | 620000            | 100          |
| 44            | 487000            | 620000            | 100          |
| 45            | 487000            | 620000            | 100          |
| 46            | 487000            | 620000            | 100          |
| 47            | 487000            | 620000            | 100          |
| 48            | 487000            | 620000            | 100          |
| 49            | 487000            | 620000            | 100          |
| 50            | 487000            | 620000            | 100          |

**PROCESSIONNAIRE TECHNIQUE DES RELEVEMENTS MONUMENTAUX DANS LE DOMAINE DOCUMENTÉ**

| Point de Levé | Coordonnées X (m) | Coordonnées Y (m) | Altitude (m) |
|---------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 1             | 487000            | 620000            | 100          |
| 2             | 487000            | 620000            | 100          |
| 3             | 487000            | 620000            | 100          |
| 4             | 487000            | 620000            | 100          |
| 5             | 487000            | 620000            | 100          |
| 6             | 487000            | 620000            | 100          |
| 7             | 487000            | 620000            | 100          |
| 8             | 487000            | 620000            | 100          |
| 9             | 487000            | 620000            | 100          |
| 10            | 487000            | 620000            | 100          |
| 11            | 487000            | 620000            | 100          |
| 12            | 487000            | 620000            | 100          |
| 13            | 487000            | 620000            | 100          |
| 14            | 487000            | 620000            | 100          |
| 15            | 487000            | 620000            | 100          |
| 16            | 487000            | 620000            | 100          |
| 17            | 487000            | 620000            | 100          |
| 18            | 487000            | 620000            | 100          |
| 19            | 487000            | 620000            | 100          |
| 20            | 487000            | 620000            | 100          |
| 21            | 487000            | 620000            | 100          |
| 22            | 487000            | 620000            | 100          |
| 23            | 487000            | 620000            | 100          |
| 24            | 487000            | 620000            | 100          |
| 25            | 487000            | 620000            | 100          |
| 26            | 487000            | 620000            | 100          |
| 27            | 487000            | 620000            | 100          |
| 28            | 487000            | 620000            | 100          |
| 29            | 487000            | 620000            | 100          |
| 30            | 487000            | 620000            | 100          |
| 31            | 487000            | 620000            | 100          |
| 32            | 487000            | 620000            | 100          |
| 33            | 487000            | 620000            | 100          |
| 34            | 487000            | 620000            | 100          |
| 35            | 487000            | 620000            | 100          |
| 36            | 487000            | 620000            | 100          |
| 37            | 487000            | 620000            | 100          |
| 38            | 487000            | 620000            | 100          |
| 39            | 487000            | 620000            | 100          |
| 40            | 487000            | 620000            | 100          |
| 41            | 487000            | 620000            | 100          |
| 42            | 487000            | 620000            | 100          |
| 43            | 487000            | 620000            | 100          |
| 44            | 487000            | 620000            | 100          |
| 45            | 487000            | 620000            | 100          |
| 46            | 487000            | 620000            | 100          |
| 47            | 487000            | 620000            | 100          |
| 48            | 487000            | 620000            | 100          |
| 49            | 487000            | 620000            | 100          |
| 50            | 487000            | 620000            | 100          |

**VILLENEUVE-LA-GARENNE**  
 7, 9, 9001, avenue de Verdun  
 9001, Quai d'Asnières  
 214, Boulevard Gallieni  
**PLAN DE DIVISION**



**GEOMETRIE**

Scale: 1/200

Logo of the architectural firm.

Accusé de réception en préfecture  
 092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
 Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

Le 15/05/2025

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : [ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50

Courriel : [laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr)

EPT Boucle Nord de Seine

Réf. DS : 23696619

Réf. OSE : 2025-92078-08404

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



*Nature du bien :* Espaces publics et terrain à bâtir

*Adresse du bien :* avenue de Verdun – 92390 Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **419 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

## 1 - CONSULTANT

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

Responsable des affaires immobilières et foncières.

## 2 - DATES

|   |            |
|---|------------|
| de consultation :   | 23/04/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : |            |
| le cas échéant, de visite du bien :                                       |            |
| du dossier complet :  | 14/05/2025 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession par L'EPT Boucle Nord de Seine à la Ville dans le cadre du projet de renouvellement du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

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

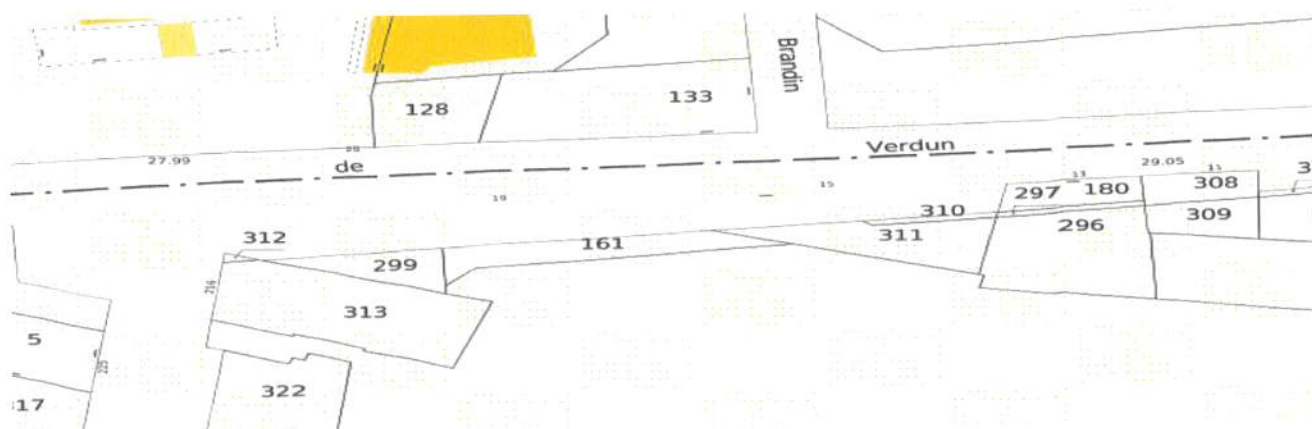
La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au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

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

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune               | Parcelle | Adresse                | Superficie         | Nature réelle           |
|-----------------------|----------|------------------------|--------------------|-------------------------|
| Villeneuve la Garenne | I 313    | 216 boulevard Galliéni | 406 m <sup>2</sup> | Espace Public / terrain |
|                       | I 161    | 19 avenue de Verdun    | 156 m <sup>2</sup> |                         |
|                       | I 310    | 15 avenue de Verdun    | 15 m <sup>2</sup>  |                         |
|                       | I 309    | 11 avenue de Verdun    | 85 m <sup>2</sup>  |                         |
|                       | I 311    | 15 avenue de Verdun    | 184 m <sup>2</sup> |                         |
| TOTAL                 |          |                        | 846 m <sup>2</sup> |                         |



### 4.4. Descriptif

Espace public et terrain à bâtir.

## 4.5. Surfaces

Données consolidées par visioconférence le 14/05/2025 :

I 313 : 141 m<sup>2</sup> espace public, 262 m<sup>2</sup> terrain à bâtir. Totalité (espace public + terrain à bâtir) cédés par l'EPT à la Ville.

I 161 : 156 m<sup>2</sup> espace public, cédé à 100% à la Ville.

I 310 : 15 m<sup>2</sup> espace public cédé à 100% à la Ville.

I 309 : 71 m<sup>2</sup> espace public, 16 m<sup>2</sup> terrain à bâtir. Seul l'espace public sera cédé à la Ville.

I 311 : 147 m<sup>2</sup> espace public, 31 m<sup>2</sup> terrain à bâtir. Seul l'espace public sera cédé à la Ville.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

EPT Boucle Nord de Seine.

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien 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.

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

Sans objet.

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

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

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Étude porte sur des mutations à titre onéreux de terrains nus (ou divers).

Il ressort de ces critères une sélection de trois mutations.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

| Termes | Ref. enregistrement   | Ref. Cadastrales             | Adresse         | Date mutation | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> | Observations |
|--------|-----------------------|------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|--------------|
| 1      | 9214P03<br>2022P05875 | I 309,308,311,310,313 et 312 | 216 BD GALLIENI | 15/03/2022    | 765                               | 38 250     | 50                  | Terrain nu   |
| 2      | 9214P03<br>2022P09659 | I 174,5 et 117               | 225 BD GALLIENI | 09/05/2022    | 422                               | 21 100     | 50                  | Terrain nu   |
| 3      | 9214P03<br>2020P10167 | N 199                        | CHE DES RENIERS | 04/12/2020    | 355                               | 15 000     | 42                  | Terrain nu   |
|        |                       |                              |                 |               |                                   |            | Moyenne             | 47           |
|        |                       |                              |                 |               |                                   |            | Médiane             | 50           |

Étude portant sur des terrains à bâtir : sélection de 5 termes.

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

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

Espace Public :

Les ratios unitaires issus des termes de mutation varient de 42 à 50 €/m<sup>2</sup> avec une moyenne de 47 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 50 €/unité.

Le terme n°1 correspond à la première mutation concernant pour partie l'opération actuelle.

Il sera privilégié les deux termes les plus récents qui correspondent par ailleurs au ratio médian soit 50 /m<sup>2</sup>.

Terrain à bâtir :

La partie terrain à bâtir (262 m<sup>2</sup>) est prise en totalité avec un ratio proche ratio et médian de 1 500 €/m<sup>2</sup>.

Application numérique :

$$(530 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2) + (262 \text{ m}^2 \times 1\,500 \text{ €/m}^2) = 419\,500 \text{ €}.$$

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **419 500 €**.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 377 550 €.

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE  
Inspecteur des Finances publiques

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception en préfecture: 26/06/2025



CS/FLV/ 3478001

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE pour le VENDEUR et le Comptable Public  
Et le pour l'ACQUEREUR**

**A GENNEVILLIERS, en Mairie pour le VENDEUR et le Comptable public,  
Et à VILLENEUVE LA GARENNE, en Mairie pour l'ACQUEREUR,**

**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'Ecole de Mars, identifié sous le numéro CRPCEN 92010,**

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

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE,** personne morale de droit public, située dans le département des Hauts-de-Seine, dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), 1 bis rue de la Paix, identifiée sous le numéro SIREN 200057990.

Représenté aux présentes par Monsieur **Patrice LECLERC** à ce présent,

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Président dudit établissement public territorial, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée délibérante du Conseil de Territoire en date du 06 février 2025, dont un extrait du compte rendu sommaire est demeuré annexé aux présentes.

Ladite délibération du Conseil de Territoire en date du 06 février 2025, exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le 07 février 2025 et de son affichage le même jour.

Monsieur Patrice LECLERC déclare que cette délibération du Conseil du Territoire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, retrait ni déféré préfectoral.

Suivant délibération motivée numéro [redacted] en date du 22 mai 2025 dont une copie est demeurée ci-annexée, le Président de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE** a été autorisé à vendre les biens objets des présentes au prix de 39.750 euros.

Ladite délibération exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture des Hauts de Seine pour le contrôle de légalité le [redacted] 2025 et de son affichage ou publication en date du [redacted] 2025.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial déclare que cette délibération n'est pas frappée de recours.

Le Président de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE** déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage électronique
- que cette délibération a été prise en considération d'une consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui a rendu son avis le 15 mai 2025 et dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

- 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 l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE 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 l'Etablissement Public 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 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 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 déféré préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

### **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), 28 avenue de Verdun, identifiée sous le numéro SIREN 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 les parties se sont entendues pour cette cession de manière amiable  
\* que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donné son avis délivré par Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques en date du 15 mai 2025, **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 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 déféré 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<sup>er</sup> 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 [redacted] et a été publié au recueil des actes administratifs en date du [redacted], 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 [redacted] au [redacted] ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du [redacted] et a été publié au recueil des actes administratifs en date du [redacted], dont une copie est ci-annexée.

\*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 et droits réels objets de l'arrêté de cessibilité, ont été expropriés au profit de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE.

\*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. 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 [redacted]. 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.

\*que cette construction aura pour assiette des parcelles appartenant à la SA d'HLM IMMOBILIERE 3 F et des parcelles appartenant à la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE.

\*que la présente acquisition porte sur des parcelles destinées, pour partie à de la voirie publique communale, et pour partie au futur projet de construction ci-dessus visé,

\* que dans le cadre du projet du centre-ville, et en particulier du réaménagement du secteur ex-Emmaus, il est nécessaire pour l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE de céder tout ou partie de ces parcelles à la Ville de Villeneuve-la-Garenne en vue de la réalisation par ses soins de l'aménagement des espaces publics et de nouveaux équipements publics,

\*que dans le cadre de cette future opération, une partie de la parcelle cadastrée section I numéro 217, faisant partie de l'assiette du futur programme de construction ci-dessus visé, et appartenant à la société d'HLM IMMOBILIERE 3F fait l'objet de diverses servitudes et notamment d'une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi et de vue 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.

\*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 c'est dans ce cadre que ladite parcelle cadastrée section I numéro 217 est comprise dans l'arrêté de cessibilité préalable à l'ordonnance d'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 de l'extinction de cette servitude.

### **QUOTITES ACQUISES**

La Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### **DOMAINE PUBLIC**

L'article L 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques permet la cession des biens du domaine public, à l'amiable, entre personnes publiques, sans déclassement préalable, afin de faciliter la gestion domaniale des collectivités territoriales et de leurs groupements.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Les parties déclarent avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné par la production des pièces ci-dessus indiquées, et l'**ACQUEREUR** atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité territoriale.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le vendeur représenté aux présentes.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne l'acquéreur représenté aux présentes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le vendeur et l'acquéreur.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

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

|   |
|---|
| Accusé de réception en préfecture<br>092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE<br>Date de réception préfecture : 26/06/2025 |
|---|

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 11, 15 et 19 Avenue de Verdun et 216 Boulevard Gallieni.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit             | Surface          |
|---------|-----|---------------------|------------------|
| I       | 161 | 19 avenue de Verdun | 00 ha 01 a 56 ca |
| I       |     | 11 avenue de Verdun | 00 ha 00 a 71 ca |
| I       | 310 | 15 avenue de Verdun | 00 ha 00 a 15 ca |
| I       |     | 15 avenue de Verdun | 00 ha 01 a 47 ca |
| I       | 313 | 216 BD Gallieni     | 00 ha 04 a 06 ca |

Total surface : 00 ha 07 a 95 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Ladite assiette figurant au plan de division établi par le cabinet Gexpertise, en date du 03 avril 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

### Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de VILLENEUVE LA GARENNE, originaires cadastrées section I numéro 309 lieudit 11 avenue de Verdun pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares (00ha 00a 85ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section I numéro                    désignée sous le terme lot B 1, teinte verte au plan ci-annexé.
- La parcelle non vendue cadastrée section I numéro                    désignée sous le terme lot A 1, teinte jaune au plan ci-annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section I numéro                    lieudit 11 avenue de Verdun pour une contenance de seize centiares (00ha 00a 16ca), désigné sous le terme lot A 1 teinte jaune.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Pierre MONSCOURT géomètre expert à SEVRES (92310) 6 rue de Wilfenbüttel, le                    sous le numéro                    .

Une copie de ce document est ci-annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

La parcelle, sise sur la commune de VILLENEUVE LA GARENNE, originaires cadastrées section I numéro 311 lieudit 15 avenue de Verdun pour une

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

contenance de un are quatre-vingt-quatre centiares (00ha 01a 84ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section I numéro                      désignée sous le terme lot B 1, teinte verte au plan ci-annexé.
- La parcelle non vendue cadastrée section I numéro                      désignée sous le terme lot A 1, teinte jaune au ci-plan ci-annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section I numéro                      lieudit 15 avenue de Verdun pour une contenance de trente et un centiares (00ha 00a 31ca), désigné sous le terme lot A 1 teinte jaune.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Pierre MONSCOURT géomètre expert à SEVRES (92310) 6 rue de Wilfenbüttel, le                      sous le numéro                      .

Une copie de ce document est ci-annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

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

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

#### **EFFET RELATIF**

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 161

Acquisition suivant acte reçu par Maître SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE le 19 mars 2025, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 25 mars 2025, volume 2025P, numéro 4571.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section I numéros 309, 310, 311 et 313

Acquisition suivant acte reçu par Maître MALOT notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 15 mars 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 25 mars 2022, volume 2022P, numéro 5875.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

|   |
|---|
| Accusé de réception en préfecture<br>092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE<br>Date de réception préfecture : 26/06/2025 |
|---|



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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TRENTE-NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (39 750,00 EUR)**.

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

### PAIEMENT DU PRIX

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

### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes, est à l'instant intervenue Madame Florence LE VAILLANT, clerc en l'Etude du Notaire soussigné, domiciliée professionnellement à NEUILLY SUR SEINE (92200) 2 rue de l'Ecole de mars, à ce présente,

Agissant au nom et pour le compte de Monsieur Philippe KLEIN, domicilié professionnellement à COLOMBES (92701 cedex) 5 rue du Bournard Comptable du centre des finances publiques de COLOMBES, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du , annexée aux présentes, établie, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessous, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire, et autres.

Par suite Madame Florence LE VAILLANT es-qualités, donne quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1, L 2241-3 et R2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

### DONT QUITTANCE

### DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

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

En vertu des dispositions de l'article L 2241-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques.

L'état hypothécaire ci-après relaté permet de constater qu'il n'existe pas d'empêchement à la remise du prix au **VENDEUR**.

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

### **FORMALITE FUSIONNEE**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

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

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**

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

L'assiette des droits est de TRENTE-NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (39 750,00 EUR).

### **DROITS**

|   |          |   | <u>Mt à payer</u> |
|---|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe<br/>départementale</i><br>39 750,00 | x 0,00 % | = | 0,00              |
| <i>Frais d'assiette</i><br>0,00             | x 0,00 % | = | 0,00              |
| <b>TOTAL</b>                                |          |   | <b>0,00</b>       |

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

Un état hypothécaire 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** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

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

- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

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

#### CONTENANCE

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** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

L'**ACQUEREUR** s'engage à régler au **VENDEUR** par la comptabilité de l'Office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

### ASSURANCE

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

### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR**.

## DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D’IMMEUBLES

Le **BIEN** provient de divisions de propriété.

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

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

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

Le cas en l'espèce est les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

En conséquence, ces divisions n'ont pas à être précédées d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

## DIAGNOSTICS

### Dossier de diagnostics techniques

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

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

|                         |   |  |                                   |
|-------------------------|---|--|-----------------------------------|
|                         | 15 ans  |  |                                   |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques  | Immeuble bâti ou non   | 6 mois                            |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage  | Consommation et émission de gaz à effet de serre   | 10 ans                            |
| Audit énergétique       | Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte) | Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment). | 5 ans                             |
| Électricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans   | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation  | 3 ans                             |
| Assainissement          | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées   | Contrôle de l'installation existante   | 3 ans                             |
| Mérules                 | Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation   | Immeuble bâti  | 6 mois                            |
| Bruit                   | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme   | Immeuble bâti  | La durée du plan                  |
| Chauffage au bois       | Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement                  | Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral                                | Se référer à l'arrêté préfectoral |

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Plomb

Le **BIEN** n'est pas concerné par cette réglementation.

|   |
|---|
| Accusé de réception en préfecture<br>092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE<br>Date de réception préfecture : 26/06/2025 |
|---|

### Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le **BIEN** n'est pas concerné par cette réglementation.

### Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2004 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

Article 1644

*Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.*

Article 1645

*Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

Article 1648 alinéa premier

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

### Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### Diagnostic de performance énergétique

Le **BIEN** n'est pas concerné par cette réglementation.



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

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

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

Ce document indique que :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone D :
  - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
  - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
  - Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
  - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- L'adresse du service d'information en ligne qui a permis de consulter le plan d'exposition au bruit est la suivante : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

### Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### DISPOSITIFS PARTICULIERS

#### Citerne de gaz

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

#### Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

#### Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

S'agissant d'un terrain nu, il n'y a pas lieu à recherche.

#### Etat des risques

Un état des risques en date du \_\_\_\_\_ est ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes.

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

#### **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.

#### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est ci-annexé.

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données relatives aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de cette consultation est ci-annexée.

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

|   |
|---|
| Accusé de réception en préfecture<br>092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE<br>Date de réception préfecture : 26/06/2025 |
|---|

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **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 matière

réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

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

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

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens objets des présentes appartiennent à l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE, VENDEUR susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, en totalité et en toute propriété, de :

#### En ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 161

La Société dénommée SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT DU MAIL SCF DE L'ILOT DU MAIL, Société civile au capital de 1524,49 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 75 Boulevard Pereire, identifiée au SIREN sous le numéro 310382031 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, les 17 et 19 mars 2025.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7.800,00 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 25 mars 2025, volume 2025P, numéro 4571.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

#### En ce qui concerne les parcelles cadastrées section I numéros 313, I (anciennement 309) 310 et I (anciennement 311)

La Société dénommée SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT DU MAIL SCF DE L'ILOT DU MAIL, Société civile au capital de 1524,49 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 75 Boulevard Pereire, identifiée au SIREN sous le numéro 310382031 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître MALOT notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 15 mars 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres biens, de TRENTE HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (38.250,00 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 25 mars 2022, volume 2022P, numéro 5875.

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

#### En ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 161

Le BIEN objet des présentes appartenait à la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT DU MAIL SCF DE L'ILOT DU MAIL, susnommée, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres biens de :

La Ville de VILLENEUVE LA GARENNE

Suivant acte reçu par Maître MAILLARD notaire à SAINT-DENIS, le 27 février 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres biens, de deux millions trois cent dix-huit mille francs (2.318.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 avril 1978, volume 2299, numéro 4571.

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

#### En ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéros 310 et I (anciennement 311)

Les parcelles cadastrées section I numéros 310 et 311 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section I numéro 291 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n°944 J du 11 octobre 2007, publié le 11 octobre 2007, volume 2007P, numéro 6505.

Ladite parcelle elle-même cadastrée section I numéro 291 étant elle-même issue de la parcelle cadastrée section I numéro 100 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n°892 W du 08 octobre 2004, publié le 12 octobre 2004, volume 2004P, numéro 7183.

La parcelle cadastrée section I numéro 100 d'une contenance originaire de 465 mètres carrés appartenait la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT DU MAIL SCF DE L'ILOT DU MAIL, susnommée, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres biens de :

La Ville de VILLENEUVE LA GARENNE

Suivant acte reçu par Maître MAILLARD notaire à SAINT-DENIS, le 27 février 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres biens, de deux millions trois cent dix-huit mille francs (2.318.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 avril 1978, volume 2299, numéro 4571.

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

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 313

La parcelle cadastrée section I numéro 313 est issue de la division de la parcelle cadastrée section I numéro 98 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n°945 E du 11 octobre 2007, publié le 11 octobre 2007, volume 2007P, numéro 6509.

Ladite parcelle I numéro 98 acquise par la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT DU MAIL SCF DE L'ILOT DU MAIL, avec d'autres biens, de :

Monsieur Georges Paul PESCHARD GLENARD, retraité, demeurant à ARCACHON – 27 Boulevard Deganne, époux de Madame Yvonne Ursule Marie PASQUIER,

Né à BAGNOLET (Seine Saint Denis) le 30 janvier 1933.

Suivant acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 21 septembre 1978.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de 800.000 francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 octobre 1978, volume 2510, numéro 14.

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

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro (anciennement 309)

La parcelle anciennement cadastrée section I numéro 309 est issue de la division de la parcelle cadastrée section I numéro 103 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n°944 J du 11 octobre 2007, publié le 11 octobre 2007, volume 2007P, numéro 6505.

Ladite parcelle I numéro 103 acquise par la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT DU MAIL SCF DE L'ILOT DU MAIL, avec d'autres biens, de :

Monsieur Michel Gaston RIVALLI, professeur, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT, 5 avenue Morizet, époux de Madame Jeanne Marie FARENES,

Nés savoir :

Monsieur à SAINT-DENIS le 30 janvier 1924

Madame à NIMES, le 22 mars 1912

Suivant acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 07 avril 1978.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de 359.200 francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1 le 13 juin 1978, volume 2350, numéro 6.

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

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250625-2025-06-25-35-DE  
Date de réception préfecture : 26/06/2025

### NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

### MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

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

### 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.

### 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>.



### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en l'Hôtel de Ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège.

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

### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

### DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

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

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur vingt-sept pages****Comprenant**

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

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

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

**Paraphes**