

Direction Départementale des Finances Publiques des
 Hauts-de-Seine

Le 10/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale des Hauts-de-Seine

167-177, avenue Joliot Curie

92 013 NANTERRE CEDEX

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

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Carine ROUBAUDI

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

Téléphone : 01 40 97 33 91

COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

Réf DS: 24280733

Réf OSE : 2025-92078- 37387

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Avenue de Verdun 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Valeur :

408 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	18/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Absence de visite (terrain)
du dossier complet :	03/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Le service des domaines est sollicité par la Ville pour l'évaluation de la parcelle I 296 p1 du Lot A2, dans le cadre d'une cession par la Ville à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine à intervenir très prochainement (Conseil Municipal du 19 juin 2025 et Conseil territorial du 26 juin 2025).

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

Pour ce lot A2, il s'agira de la construction d'un ensemble immobilier de 1517 m² SDP de commerce au RDC et 4 890,4 m² de SDP de logements (dont 3006,5 m² en locatif libre et 1883,9 m² en accession).

Prix négocié : Conformément à la convention ANRU, le calcul du montant que la Ville doit recevoir pour la cession de son foncier est le suivant : le montant de la charge foncière pour l'ensemble du programme s'élève à 1 062 097€ pour une surface de 6473m² de surface de plancher (comprenant commerces, logements accessions, et logements locatifs). La surface cadastrale au sol de l'ensemble du projet s'élève à 2035 m². Sur ces 2035 m² la ville dispose d'une surface au sol de 200 m², parcelle cadastrée I 296 p1, soit 9,83% de l'espace au sol.

Le prix de cession convenu est donc de : de 104 383,00 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

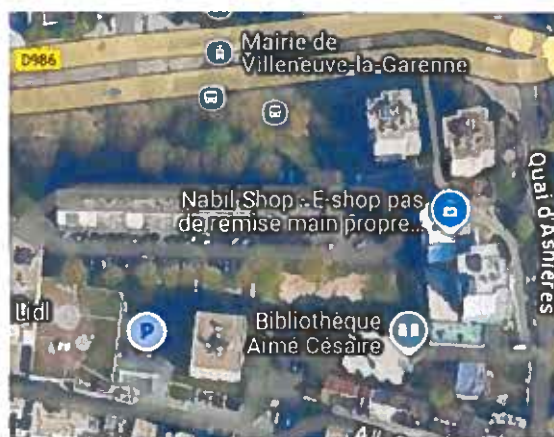
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

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

Ci-dessous parcelle cadastrale source cadastre.gouv.fr

Source : google maps

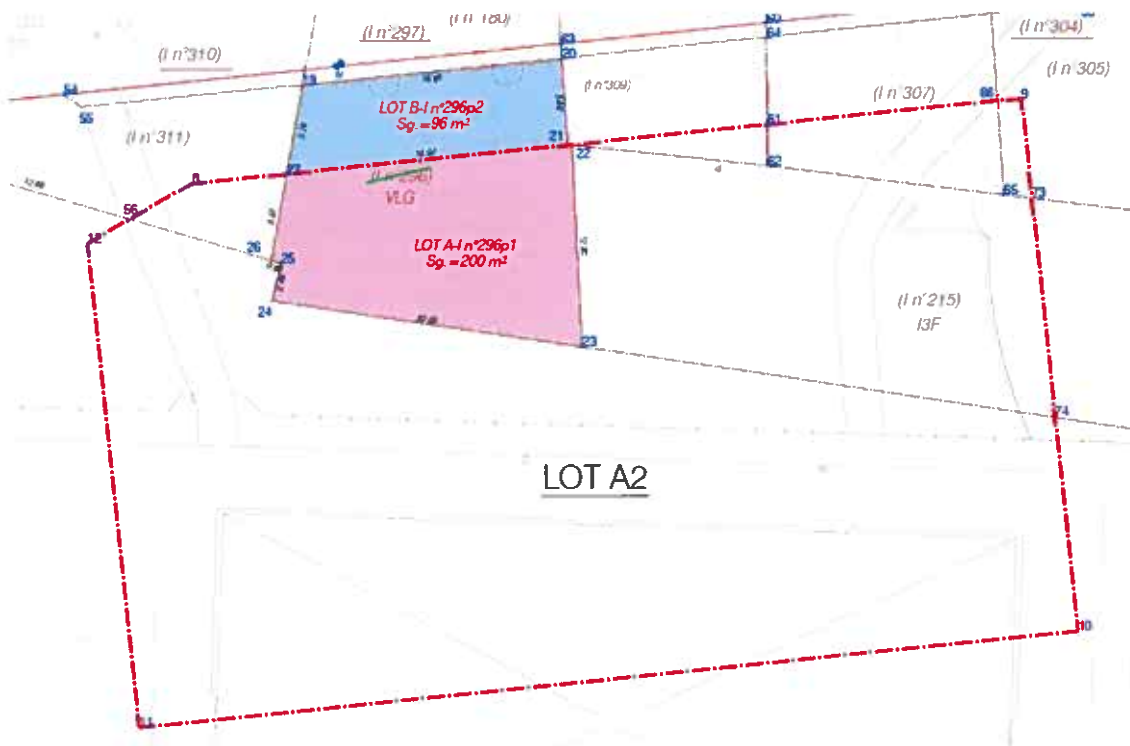


4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLENEUVE LA GARENNE	I n°296	Avenue de Verdun	290 m ²	Terrain
TOTAL			290 m ²	

Remarque : La parcelle concernée par l'évaluation ne représente qu'une partie de la parcelle I n°296, à savoir la **parcelle I n°296 p1 d'une superficie de 200 m²**, selon les plans et superficie communiqués par le consultant (parcelle en rose).



4.4- Descriptif

Il s'agit actuellement d'une parcelle de terrain nu d'une superficie de 200 m² devant être intégrée à d'autres parcelles pour former le lot de construction dénommé A2 (d'une surface totale au sol de 2 035 m²).

4.5. Surfaces du bâti : selon les informations communiquées par le consultant, ce lot A 2 doit accueillir le programme suivant : construction d'un ensemble immobilier de :

- **1 517 m² SDP de commerce** au RDC (soit trois commerces de 487, 489 et 541 m²) auxquels sont attachés 16 places de stationnement en sous-sol ;
- et **4 890,4 m² SDP de logements** (dont 3006,5 m² en locatif libre et 1883,9 m² en accession), soit 71 logements (26 T2, 31 T3, 13 T4 et 1 T5), auxquels sont attachés 74 places de stationnement en R-1/R-2.

Cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur de la charge foncière a ensuite été recoupée par la méthode du **bilan promoteur** (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque le bien à évaluer s'insère dans un programme de construction d'immeuble.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

8.1.1.1. Étude de marché de terrains à bâtir destinés à l'édification de logements libres :

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de terrains destinés à l'édification de logements libres situés à Villeneuve-la-Garenne ou dans des communes environnantes. Il ressort de ces critères une sélection de cinq mutations réalisées entre décembre 2021 et juillet 2023.

N°	Ref. Cadas- trales	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m²)	Prix total HT(€)	Prix/m² SDP (€)	Observations
1	N 77, 136, 250, 251 N 247, 249	UG/ UE	1) 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint- Denis, 2) 11, avenue Marc Sangnier VILLENEUVE LA GARENNE	27/07/2023 2023P14670	12130	3 983 900 €	640 €/m² SDP	Vente de deux terrains – les Parties rappellent être convenues de déterminer les Prix de Vente des terrains de la manière suivante : Prix Unitaire Hors Taxe par m² de SDP d'habitation (logements en accession libre à la propriété), parking compris : SIX CENT QUARANTE EUROS (640,00 Euros).
2	AJ 264 et 266	UAC R	12 rue Brenu GENNEVILLIERS	29/11/2022 2022P24247	7047	5 753 600 €	816 €/m² SDP	Vente d'un terrain nu et arrasé destiné à la construction de logements en accession libre
3	E 24 et 312	Uba	30 et 31 Quai Sisley VILLENEUVE LA GARENNE	23/09/2022 2022P21108 2022P21110 2022P21118 2022P21120 2022P21123	3287	2 657 400 €	808 €/m² SDP	Projet de construction d'un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation devant comprendre 54 appartements (accession libre) .
4	AF 696,698, 704,700, 702,688, 690,691, 694,685, 677,681	UAA	1 rue jean Prevost/ rue du saule/ rue de l'association/ rue Claude Robert GENNEVILLIERS	07/07/2022 2022P14424	8951	6 484 168 €	700 €/m² SDP	Vente d'un terrain avec les droits à construire suivants : 8 786,84 m² de logements en accession libre et 164,21 m² en activité de service-Prix convenu dans l'acte de 700 €/m² sdp pour les logements et 200 €/m² sdp pour l'activité de service
5	E 214	Uba	23 Quai Alfred Sisley VILLENEUVE LA GARENNE	21/12/2021 2022P01024	4971	3 841 020 €	773 €/m² SDP	Projet de construction de 77 logements et stationnement.
							Moyenne	747,00 €
							Médiane	773,00 €

8.1.1.2. Étude de marché de terrains à bâtir destinés à l'édification de locaux commerciaux :

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de terrains destinés à l'édification de locaux commerciaux situés à Villeneuve-la-Garenne ou dans des communes environnantes. Il ressort de ces critères une sélection de cinq mutations réalisées entre mai 2021 et octobre 2024.

N°	Ref. Cadas- trales	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m²)	Prix Total HT(€)	Prix/m² SDP (€)	Observations
1	AP117	UM	19 rue de la Fontaine rue Simone Veil et allée Eunice Newton Foot BAGNEUX	08/10/2024 2024P15968	9521	16 927 105 €	500 €/m² sdp pour les locaux commer- ciaux	Cession d'un terrain (lot E4-2) offrant 9 521 m²sdp permettant la construction : 1/ habitation logts libres 8 910 m²sdp ; 2/ commerces 265 m²sdp (charge foncière : 500 €/m²sdp) ; 3/ service public d'intérêt collectif 346 m²sdp.
2	N 77, 136, 250, 251 N 247, 249	UG/ UE	1) 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint- Denis, 2) 11, avenue Marc Sangnier VILLENEUVE LA GARENNE	27/07/2023 2023P14670	12130	3 983 900 €	320 €/m² pour les locaux commer- ciaux	Cession de 2 terrains – les Parties rappellent être convenues de déterminer les Prix de Vente des terrains de la manière suivante : Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux commerciaux, parking compris : 320 Euros
3	AF 696,698,70 4,700,702, 688,690,69 1,694,685, 677,681	UAA	1 rue jean Prevost/ rue du saule/ rue de l'association/ rue Claude Robert GENNEVILLIERS	07/07/2022 2022P14424	8933	6 484 168 €	200 € (service)	vente d'un terrain avec les droits à construire suivants : 8 786,84 m² de logements en accession libre et 164,21 m² en activité de service
4	AG 233- 252-255- 269-271- 277 et 280	UG	Rue édouard colonne, 14 rue françois Hanriot, NANTERRE	21/12/2021 2022P00201	8402	7 330 492 €	250 €/m² pour les locaux commer- ciaux	Cession d'un terrain avec projet de construction de logement en accession libre, logements en accession encadrée, LLI, LLS, résidence étudiante, commerce, CINASPIC et locaux artisanat
5	BD n°64 à 74 et BD n°255 à 261	Uacg	88 à 100 boulevard Charles de Gaulle ; 169 à 177 rue de Chatou ; 132 à 140 rue de l'Agriculture COLOMBES	06/05/2021 2021P09345	10563	9 291 725 €	500 €/m² SDP pour les locaux commer- ciaux	500 €/le m² de SDP de commerces Un terrain à bâtir formant l'îlot n°2 de la ZAC Charles de Gaulle Est. Nu, arasé et remblayé au niveau naturel du sol. Bien vendu libre. Secteur de forte urbanisation en rénovation.
Moyenne							354 €/m²	
Médiane							320 €/m²	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

8.2.1. Analyse des charges foncières de terrains destinés à du logement en accession libre :

L'étude de marché portant sur des terrains destinés à la construction de logements libres fait ressortir une moyenne à 747 €/m² et une médiane à 773 €/m², avec des ratios variant de 640 €/m² à 816 €/m².

Trois des termes de l'étude concernent des terrains situés sur la commune de Villeneuve-la-Garenne. La moyenne de ces trois termes (740 €) est proche de la moyenne générale de l'étude.

L'un de ces trois termes (le 1er) concerne un terrain situé au sud de la Ville, proche de la zone industrielle et de l'A86, ce qui peut justifier son ratio plus bas que les autres.

Au regard de la conjoncture immobilière actuelle, il sera arbitré en faveur d'un ratio proche de la moyenne de l'étude, légèrement inférieure à la médiane. Soit un ratio retenu de **750 €/m² SDP**.

Application numérique au projet envisagé :

$$4\,890,4\text{ m}^2 \times 750\text{ €/m}^2\text{ SDP} = \mathbf{3\,667\,800\text{ €}}$$

8.2.2. Analyse des charges foncières de terrains destinés à du local commercial :

L'étude de marché portant sur des terrains destinés à la construction de locaux commerciaux fait ressortir une moyenne à **354 €/m²** et une médiane à **320 €/m²**, avec des ratios hétérogènes variant de 200 €/m² à 500 €/m².

Le terme n° 2 est situé sur la commune de Villeneuve et il présente l'avantage d'être récent.

Il sera donc retenu comme valeur de référence, constituant par ailleurs la valeur médiane de l'étude. Soit un ratio retenu de **320 €/m²SDP**.

Application numérique au projet envisagé :

$$1\,517\text{ m}^2 \times 320\text{ €/m}^2\text{ SDP} = \mathbf{485\,440\text{ €}}$$

Soit une valeur pour la totalité des emprises constituant le lot A2 de $3\,667\,800 + 485\,440 = 4\,153\,240\text{ €}$, arrondie à **4 153 000 €**.

Afin de recouper les valeurs retenues pour les logements et commerces, il a été choisi de réaliser un bilan promoteur afin de déterminer la valeur de la charge foncière admissible pour la réalisation d'un programme immobilier comprenant des logements et des locaux commerciaux.

9 - COMPTE A REBOURS

9.1. Recettes du CAR

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

9.1.1.1 - Etude d'offres de logements en VEFA privée :

Le programme de construction envisagé est situé dans une zone de 300 m autour d'un quartier prioritaire de la Ville. Il bénéficiera donc d'une commercialisation au taux réduit de 5,5 % de TVA.

L'étude de marché a donc été réalisée sur des offres de programmes neufs dans des quartiers de Villeneuve-la-Garenne éligibles à la TVA à 5,5 %. Il ressort de ces critères une sélection de trois termes pertinents.

N° Termes	Adresse/ Quartier	Typologie	SHAB	Prix TTC (€)	Prix HT(€)	Prix/m² HT	Prix moyen par programme (€)	Observation
1	Rue de la Bongarde / boulevard Gallieni / quai du Moulin de Cage	T2	45	239 000,00 €	226 540,28 €	5 034,23 €	4 321 €	Situé au pied du centre-commercial Quartz et face à la Seine : programme organisé autour d'une forêt urbaine de plus de 7 000 m² et d'une place commerçante. Livraison à partir du 2ème trimestre 2027 – Eligible TVA 5,5 %
		T3	60	287 000,00 €	272 037,91 €	4 533,97 €		
		T3	60	267 000,00 €	253 080,57 €	4 218,01 €		
		T3	62	277 000,00 €	262 559,24 €	4 234,83 €		
		T4	77	337 000,00 €	319 431,28 €	4 148,46 €		
		T4	77	335 000,00 €	317 535,55 €	4 123,84 €		
		T4	76	333 000,00 €	315 639,81 €	4 153,16 €		
		T5	87	378 000,00 €	358 293,84 €	4 118,32 €		
2	168 Boulevard Gallieni	T1	33	215 396,00 €	204 166,82 €	6 186,87 €	4 815 €	Appartements neufs du studio au 5 pièces offrant de beaux espaces extérieurs ou maison de ville neuve de 5 ou 6 pièces avec jardin privatif. Eligible TVA réduite à 5,5% Livraison 4 ème trimestre 2027
		T2	44	222 429,00 €	210 833,18 €	4 791,66 €		
		T2	49	227 704,00 €	215 833,18 €	4 404,76 €		
		T3	63	286 608,00 €	271 666,35 €	4 312,16 €		
		T3	63	298 038,00 €	282 500,47 €	4 484,13 €		
		T3	63	311 225,00 €	295 000,00 €	4 682,54 €		
		T4	82	402 658,00 €	381 666,35 €	4 654,47 €		
		T4	83	420 242,00 €	398 333,65 €	4 799,20 €		
		T4	86	431 671,00 €	409 166,82 €	4 757,75 €		
		T5	96	458 046,00 €	434 166,82 €	4 522,57 €		
		T5	98	554 754,00 €	525 833,18 €	5 365,64 €		
3	60 Quai d'Asnières	T1	30	187 200,00 €	177 440,76 €	5 914,69 €	4 824 €	Programme Villa en Seine. A moins de 7 min à pied des écoles, des transports en commun et du centre commercial Quartz. Eligible à la TVA réduite à 5,5%
		T2	48	248 200,00 €	235 260,66 €	4 901,26 €		
		T3	66	291 400,00 €	276 208,53 €	4 184,98 €		
		T3	64	300 200,00 €	284 549,76 €	4 446,09 €		
		T3	62	305 500,00 €	289 573,46 €	4 670,54 €		
MOYENNE sur la totalité						4 652 €		
MEDIANE sur la totalité						4 528 €		

9.1.1.3 - Termes de comparaison portant sur la cession de locaux commerciaux, cédés en EFA. :

L'étude réalisée porte sur des mutations, à titre onéreux, de locaux commerciaux vendus en Etat Futur d'Achèvement (E.F.A), situés à Villeneuve-la-Garenne ou dans des communes environnantes du nord des Hauts-de-Seine. Il ressort de ces critères une sélection de six mutations réalisées entre janvier 2020 et avril 2024.

VEFA – locaux commerciaux							
N°	Ref. Cadas-trales	Adresse	Date mutation Réf. de publication	SU (m²)	Prix total (HT)	Prix/m² (€)	Observations
1	N 77, 136, 250 et 251	79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis VILLENEUVE LA GARENNE	26/04/2024 2024P06573	2375	6 123 136 €	2 578,00 €	Locaux commerciaux
2	AP 90 et 91	19 rue de la Fontaine BAGNEUX	02/06/2023 2023P10190	729,31	2 552 550 €	3 500,00 €	3 locaux à usage commercial
3	AL 184	48 avenue Gabriel Péri GENNEVILLIERS	19/04/2022 2022P08484	82	155 800 €	1 900,00 €	Un local commercial situé au rez de chaussée du bâtiment A, accès uniquement par une porte sur l'avenue Gabriel Péri, comprenant local à aménager-livraison 31 oct 2022
4	AN 609	76 rue des Bons Raisins RUEIL MALMAISON	26/11/2021 2021P24764	221	640 900 €	2 900,00 €	Deux locaux commerciaux
5	Q 95 et 112	70 boulevard Voltaire et 5 rue d'Alembert à ASNIERES-SUR-SEINE	24/06/2021 2021P13165	140	520 000 €	3 714,00 €	Un local commercial situé dans le bâtiment 1 - au rez-de-chaussée - avec accès indépendant depuis l'extérieur - Les cellules commerciales seront livrées « brutes de béton », fluides en attente, vitrines/menuiseries extérieures non fournies et non posées
6	AJ 61	25 rue Félix Faure à COLOMBES	23/01/2020 2020P01035	41	104 167 €	2 541,00 €	Local commercial à aménager livré brut de béton, fourreaux ou fluides en attente. Livraison 3ème trim 2020
Moyenne						2 856,00 €	
Médiane						2 739,00 €	

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

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue pour les logements en accession libre :

Plusieurs programmes en cours de construction sur la commune ont pu être recensés. Le service a privilégié les programmes situés en zone QPV, bénéficiant de la TVA à 5,5 % et dont les prix de vente sont plafonnés, le projet envisagé étant, selon les informations fournies, soumis à ce même dispositif.

Les prix de vente constatés sur les trois programmes appellent les observations suivantes : le 1^{er} programme de l'étude est situé au sud de la Ville à proximité de la zone d'activité ce qui peut expliquer son ratio plus bas. Les deux autres programmes sont situés au nord de l'A86, l'un à proximité du centre, l'autre en bord de Seine. Les valeurs sont comprises, selon les typologies de logement, entre 4 125 €/m² HT et 6 187 €/m² HT, pour un ratio moyen et médian respectif de 4 652 €/m² HT et 4 528 €/m² HT.

Au cas particulier, le programme à réaliser est situé en centre-ville à proximité de la Mairie. Il sera donc privilégié un ratio plus haut, proche des termes deux et trois de l'étude.

Soit un ratio retenu de 4 800 € HT/m² Shab.

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue pour les locaux commerciaux :

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de **2 856 €/m²HT** et une médiane de **2 739 €/m²HT** et des prix, très hétérogènes, compris entre 1 900 €/m²HT et 3 714 €/m²HT pour des mutations de commerces cédés en EFA.

Le terme le plus récent (2024) est situé sur la commune de Villeneuve-la-Garenne et son ratio est relativement proche des moyennes et médianes de l'étude. Ce ratio sera donc retenu comme valeur de référence. La valeur vénale unitaire est donc estimée à **2 500 €/m² SU HT** pour un **local à usage de commerce cédé en EFA**.

9.2. Dépenses du CAR

Le bilan est réalisé d'après les données communiquées par le consultant à savoir sur la base d'un programme de 71 logements locatifs ou en accession de 4 890,4 m² SDP, auxquels sont attachés 74 places de stationnements et de locaux à usage de commerce de 1 517 m² SDP, auxquels sont attachés 16 places de stationnement.

9.2.1 .Coûts

Il s'agit notamment des coûts de constructions, des coûts d'aménagement et des frais de démolition, il a été retenu les éléments suivants :

- 2 200 €/m² HT pour la construction des logements en accession et logements locatifs (parking inclus) ;
- 1 500 €/m² HT pour la construction des locaux commerciaux livrés brut de béton, fluides en attente.

Ces coûts tiennent compte de l'évolution significative que connaît actuellement le secteur de construction au regard de l'augmentation des coûts des matériaux, de production, de l'énergie et de l'inflation généralisée.

9.2.2. Honoraires et autres frais

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Le bilan promoteur (CAR) permet de déterminer une charge foncière admissible d'un montant de 4 326 980 €, arrondis à 4 327 000 €, soit une charge foncière globale estimée à 675 €/m²sdp environ.

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	25 200 000,00 €		
Activités	3 600 000	1 440	2 500
Hébergement libre	21 600 000	4 500	4 800
Hébergement social	0		
Hébergement intermédiaire	0		
Garages en box individuel	0		
Stationnements en sous-sol (nbre)	0		
Stationnements en Surface	0		
Dépenses	18 704 380,00 €	SdP ou Nbre	Coût/m² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	0		
Démolition - Désamiantage	0		
VRD	0		
coût de construction (B)			
Activités	2 275 500	1 517	1 500
Hébergement libre	10 758 880	4 890	2 200
Hébergement intermédiaire	0		
Hébergement social	0		
Garages en box individuel	0		
Stationnements en sous-sol	0		
Stationnements en Surface	0		
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	5 670 000		
Marge et aléas	2 168 640,00 €		
Charge foncière admissible	4 326 980,00 €		675 €/m² SDP

Après réalisation des deux méthodes, il ressort une valeur globale des emprises constituant le lot A2 de 4 153 000 € HT pour la méthode comparative et 4 327 000 € HT pour la méthode financière, soit un différentiel d'environ 4 % permettant de conclure à un recoupement des méthodes.

Au cas d'espèce, la méthode par comparaison ayant été déterminée sur la base de ventes parfaites elle sera retenue comme méthode principale. Soit une valorisation du foncier estimée à 4 153 000 €

La parcelle à évaluer (parcelle cadastrée I n°296 p1) dispose, selon les informations communiquées par le consultant d'une superficie de 200 m², représentant donc 9,83 % de la totalité du lot A2 (d'une surface globale de 2035 m²).

La valeur de l'emprise correspondant à la parcelle I n°296 p1 est donc de :

4 153 000 € x 9,83 % = 408 240 €, arrondie à **408 000 €**.

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **408 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 367 200 €.

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

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

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

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

12 - OBSERVATIONS

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

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.

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.

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.

[Signature]

Inspectrice des Finances publiques

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

Informatique.

Date de réception préfecture : 26/06/2025

CS/FLV/
3479201

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

A VILLENEUVE LA GARENNE, en Mairie

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

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.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 25 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 10 juin 2025, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

- que conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, cette délibération a été prise sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, dont une copie est ci-annexée

- qu'il a informé le conseil Municipal de la sanction du défaut de désaffectation dans le délai précité, à savoir la résolution pure et simple du présent acte de vente. Cette résolution suppose que cet acte sera réputé n'avoir jamais existé, que le prix de cession, ainsi que de tous frais engagés depuis par l'ACQUEREUR devront être restitués,

- 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 entrainerait 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 déferé préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

DECLASSEMENT ANTICIPE PREALABLE

1/6

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

L'article L 2141- 1 du Code général de la propriété des personnes publiques précise que le bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention d'un acte constatant son déclassement.

L'article L 2141-2 du CG3P prévoit quant à lui une dérogation permettant de prononcer le déclassement d'un immeuble dépendant du domaine public artificiel des personnes publiques dès lors que la désaffectation a été décidée alors même qu'elle ne pourra intervenir qu'ultérieurement dans un délai fixé par l'acte de déclassement, sans que ce délai ne puisse excéder trois ans sauf lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction , restauration ou réaménagement, auquel cas la durée peut être fixée à 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

Les biens objets des présentes font partie du domaine public routier de la ville de la Ville de VILLENEUVE LA AGRENNE comme constituant un espace public affecté uniquement à l'usage des piétons et non de la circulation, dont la désaffectation effective n'interviendra qu'une fois que le public n'y aura plus accès par la mise en place d'une clôture fermant l'accès au public du chantier et la présente parcelle sera comprise dans l'assiette de construction ci-après mentionnée portant sur le lot A2.

De ce fait le **VENDEUR** aux présentes use de la faculté offerte à l'article L2141-2 du CG3P de procéder à un déclassement par anticipation, de décider de la désaffectation dans un délai de trois ans, de sorte que la désaffectation effective devant intervenir au plus tard le 25 juin 2028.

Conformément à l'article L2141-2 du CG3P la présente vente est consentie sous la condition résolutoire du défaut de désaffectation effective au plus tard le 20 juin 2028.

L'**ACQUEREUR** s'engage à faire dresser un procès-verbal de constat par un Commissaire de Justice dès que les clôtures auront été mises en place afin de constater la désaffectation effective et de le fournir au **VENDEUR** au plus tard le 15 juin 2028.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2025, il a été décidé la désaffectation du bien dans un délai de trois ans et le déclassement anticipé de l'emprise dont s'agit du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,

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 . Le représentant de la Commune déclare que cette délibération n'est pas frappée de recours à ce jour mais :

- 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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 déferé préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

ACQUEREUR

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, 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 déferé préfectoral.

Suivant délibération motivée numéro en date du 25 juin 2025 dont une copie est demeurée ci-annexée, le Président de **L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE** a été autorisé à acquérir les biens objets des présentes au prix de 90.980,15 euros.

Ladite délibération exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture des Hauts de Seine pour le contrôle de légalité le 2025 et de son affichage ou publication en date du 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 10 juin 2025 et dont une copie est demeurée annexée aux présentes,

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

- 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 déferé préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

Il est ici précisé préalablement aux présentes :

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

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

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

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

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

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

Une copie du plan parcellaire est demeurée ci-annexée.

*qu'il résulte de l'état parcellaire portant sur la parcelle cadastrée section I numéro 296, objet des présentes, et dont une copie est ci-annexée, que « l'expropriation a pour objet exclusif d'éteindre les différentes servitudes relatives ci-dessus. Elle ne porte par conséquent que sur les droits réels et non sur le foncier. »

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

* que pour permettre la réalisation du projet sur le secteur ex Emmaüs, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine doit procéder à un certain nombre d'acquisitions foncières, de divisions et de cessions.

*que l'EPT Boucle Nord de Seine souhaite acquérir auprès de la Ville de Villeneuve-la-Garenne la parcelle cadastrée I296p1, nécessaire dans le cadre du projet de réaménagement du centre-ville, secteur ex-EMMAÛS, pour ensuite la céder à Immobilière 3F afin de constituer le lot A2 et le revendre dans sa totalité à l'Association Foncière Logement.

*que pour ce lot A2 dont le Maître d'Ouvrage sera l'Association Foncière Logement et dont le constructeur doit être désigné dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, il s'agira de la construction d'un ensemble immobilier de 1 517 m² surface de plancher de commerce au rez-de-chaussée et 4 890,4 m² de surface de plancher de logements (dont 3 006,5 m² en locatif libre et 1 883,90 m² en accession).

*que dans le cadre de la convention ANRU il est prévu que le propriétaire du foncier devra céder à Action Logement Service des contreparties foncières de 2 990 m² de surface de plancher de logements à l'Euro symbolique. En l'occurrence comme

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

le propriétaire du lot A2 reconstitué sera Immobilière 3F, c'est donc ce dernier qui cédera l'ensemble de l'assiette foncière du futur lot A2, y compris les contreparties foncières de 2 990 m² de logements.

*que le montant de la charge foncière pour l'ensemble du programme s'élève à 1 062 097 € pour une surface de 6 473 m² de surface de plancher. La surface cadastrale au sol de l'ensemble du projet s'élève à 2 035 m². Sur ces 2 035 m², la Ville dispose d'une surface au sol de 200 m², parcelle cadastrée I296p1, soit 9,83 %. Par conséquent, il est convenu à l'amiable de céder cette parcelle à l'EPT Boucle Nord de Seine au prix de **90.980,15 €**.

* qu'aux termes d'une convention particulière d'application en date du 4 Avril 2024 conclue entre :

- L'Etat représenté par le Préfet du Département des HAUTS-DE-SEINE, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département
- EPT BOUCLE NORD de SEINE,
- Banque des Territoires,
- I3F,
- CDC HABITAT SOCIAL,
- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
- l'Association Foncière Logement,
- et la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE),

Les Parties sont convenues que l'Association Foncière Logement intervenant par l'intermédiaire de filiales qu'elle détient au moins à 99 %, dont la société est dénommée **CV RU 2020**, réaliserait dans le cadre de l'opération du nouveau programme national pour le renouvellement urbain du quartier de AIRE 2029 – Secteur CENTRE VILLE – Secteur EX-EMMAUS, des logements locatifs libres qui seraient construits sur un terrain acquis auprès de la société dénommée IMMOBILIERE 3F.

*qu'en effet la société dénommée IMMOBILIERE 3F est propriétaire de la plus grande partie des parcelles sur lesquelles le programme de construction est envisagé.

*que le **BIEN** objet des présentes fait partie de la future assiette de cette construction et que l'ETABLISSEMENT PUBLIC fait la présente acquisition en vertu de sa compétence en matière d'aménagement et en vertu de la déclaration d'utilité publique, des arrêtés de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation susvisés dont il est titulaire.

*que c'est en cette qualité que l'ETABLISSEMENT PUBLIC cédera, notamment, la présente parcelle à la société dénommée Immobilière 3F laquelle cédera ensuite l'intégralité des parcelles constitutives du futur programme de construction à la société **CV RU 2020**

*que la parcelle cadastrée section I numéro 217, fait l'objet d'une servitude réciproque de cour obligatoire et de servitude de non aedificandi avec la parcelle cadastrée section I numéro 296p, objet des présentes, ladite servitude de cour obligatoire portant pour une superficie de 158,50 m² en ce qui concerne la parcelle I 296p, et de 440 m² en ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 217 en vertu d'un acte reçu par Maître SAINTE BEUVE, notaire à COLOMBES, les 14 mai et 19 juillet 1957, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 octobre 1957, volume 4385, numéro 14. Que cette servitude avait été constituée initialement entre les parcelles cadastrées section I numéro 101 dont est issue la parcelle I 296p et I 144 dont cette dernière est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217. L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE devant céder à l'IMMOBILIERE 3 F, propriétaire de la parcelle cadastrée section I numéro 217p2, la présente parcelle cadastrée section I296p1, de sorte que ces parcelles seront devenues la propriété d'un même et unique propriétaire entraînant l'extinction de cette servitude en raison de l'appartenance des fonds dominant et dominé à la même personne, et ce conformément à l'article 705 du code civil.

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

*Précision étant ici faite

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

- que la parcelle cadastrée section I 296p provient de la division d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 181 en deux nouvelles parcelles numérotées 296 et 297, par Maître SEGAT, notaire à IVRY SUR SEINE, le 26 mai 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juin 2009 volume 2009P numéro 2588. Ladite parcelle cadastrée section I numéro 181 provenant elle-même d'une parcelle de plus grande importance alors cadastrée section I numéro 101 en deux nouvelles parcelles numérotées 180 et 181 aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine le 20 mars 1975 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 08 mai 1972, volume 507, numéro 1.

QUOTITES ACQUISES

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

DOMANIALITE

DOMAINE PUBLIC

Le **BIEN** objet des présentes est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** postérieurement au 1er juillet 2006.

Il convient donc de se référer aux articles suivants du Code général de la propriété des personnes publiques qui disposent :

Article L 2111-1 :

"Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public".

Article L 2111-2 :

"Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable".

En l'espèce, depuis son entrée dans le patrimoine du **VENDEUR**, le **BIEN** objet des présentes est affecté à **l'usage direct du public**.

Et il n'a pas fait l'objet depuis d'une délibération prononçant son déclassement, sans que depuis le **BIEN** ait été à nouveau affecté à la domanialité publique.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes est réputé appartenir au domaine public du **VENDEUR**.

Celui-ci est donc inaliénable sans déclassement préalable, ainsi qu'il résulte de l'article L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose :

"Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement".

Pour mémoire, il est ici précisé que tout acte de disposition passé en méconnaissance du principe de déclassement est frappé de nullité absolue et les délais de recours à ce sujet sont imprescriptibles.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 141-3 du code de la voirie routière :

« Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation. »

Il est ici rappelé 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 et portant notamment sur les biens objets des présentes.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus.

De plus s'agissant en l'espèce du déclassement d'une parcelle affectée uniquement aux piétons, le déclassement n'est pas de nature à porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, l'enquête publique préalable n'était pas nécessaire.

Déclassement par anticipation

Conformément à l'ordonnance numéro 2017-562 en date du 19 avril 2017, il est désormais permis de déclasser un **BIEN** réputé dépendre du domaine public par anticipation, à savoir sans que ce **BIEN** n'ait été désaffecté préalablement, ainsi qu'en dispose notamment l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

"Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales".

DECLASSEMENT PREALABLE – DESAFFECTATION REPOUSSEE

Aux termes d'une délibération du conseil Municipal en date du 25 juin 2025 télétransmise en Préfecture le _____, le BIEN a été déclassé, toutefois l'acte de déclassement a décidé de la désaffectation laquelle ne prendra effet que dans un délai de TROIS ANS.

Le Représentant de la Commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage électronique,
- que le délai de deux mois n'est pas écoulé à ce jour et qu'il n'y a pas eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, à ce jour
- que le BIEN n'est toujours pas désaffecté à ce jour.

Une ampliation de cette délibération est ci-annexée.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques aux termes duquel la durée maximale séparant l'acte de déclassement de la désaffectation de l'immeuble est fixée à trois ans, délai pouvant être porté à six ans lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou aménagement. En l'espèce le délai a été fixé par l'autorité compétente à TROIS ANS. A défaut de respect de ce délai, la présente vente sera résolue de plein droit.

Précision étant ici faite que la constatation de la désaffectation effective du bien objet des présentes sera constatée par l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE, nouvel affectataire suite aux présentes, entre la date de signature de la promesse de vente à régulariser entre l'EPT le bailleur social I3F et la vente définitive, de sorte que la condition résolutoire relative à la désaffectation et au déclassement sera levée préalablement à la signature de l'acte authentique de vente entre l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE et la société Immobilière 3 F. L'acte complémentaire dont il est parlé au paragraphe condition résolutoire ci-après sera régularisé entre les parties aux présentes préalablement à la signature de l'acte de vente entre l'EPT et I3F.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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-après 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.

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 13 Avenue de Verdun, une parcelle.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
I		13 avenue de Verdun	00 ha 02 a 00 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, originairement cadastrée section I numéro 296 lieudit 13 avenue de Verdun pour une contenance de deux ares quatre-vingt-dix centiares (00ha 02a 90ca) 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 A 1, teinte rose au plan ci-annexé.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

- La parcelle non vendue cadastrée section I numéro [] désignée sous le terme lot B 1, teinte bleue au plan ci-annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section I numéro [] lieudit 13 avenue de Verdun pour une contenance de quatre-vingt-seize centiares (00ha 00a 96ca), désigné sous le terme lot B 1 teinte bleue.

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 de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section I numéro 296 était issue de la division de la parcelle cadastrée section I numéro 181, suivant acte reçu par Maître SEGAT, Notaire à IVRY SUR SEINE, le 26 mai 2009, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juin 2009, volume 2009P, numéro 2588.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 29 juillet 2011, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 5 août 2011, volume 2011P, numéro 5452.

CAHIER DES CHARGES d'EXPROPRIATION

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

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE-VINGT-DIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUINZE CENTIMES (90 980,15 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 TRESORIER MUNICIPAL

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 Madame Laurence COLONNEAUX, domiciliée professionnellement à COLOMBES (92701 cedex) 5 rue du Boumard, Trésorier Municipal du centre des finances publiques de COLOMBES, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du [REDACTED], 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 Eugénie POPOVICI es-qualités, donne quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

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.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes est à l'instant intervenue Madame Florence LE VAILLANT, Clerc du Notaire soussigné, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Philippe KLEIN domicilié professionnellement à COLOMBES (92701 cedex) 5 rue du Boumard Comptable du centre des finances publiques de COLOMBES, en vertu des pouvoirs qu'il lui a consentis aux termes d'une procuration sous seing privé en date à COLOMBES du [REDACTED] dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Laquelle es-qualités déclare prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

En vertu des dispositions de l'article L 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques et L2241-3 du code générale des collectivités territoriales, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques (désormais hypothèque légale spéciale : du vendeur, du prêteur de deniers, du syndicat des copropriétaires, du copartageant etc ..).

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 des dispositions des articles L 2241-3 et R2241-3 du Code général des collectivités territoriales le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

CONDITION RESOLUTOIRE

L'article L 2141- 1 du Code général de la propriété des personnes publiques précise que le bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention d'un acte constatant son déclassement.

L'article L 2141-2 du CG3P prévoit quant à lui une dérogation permettant de prononcer le déclassement d'un immeuble dépendant du domaine public artificiel des personnes publiques dès lors que la désaffectation a été décidée alors même qu'elle ne pourra intervenir qu'ultérieurement dans un délai fixé par l'acte de déclassement, sans que ce délai ne puisse excéder trois ans sauf lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction , restauration ou réaménagement, auquel cas la durée peut être fixée à 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

Les biens objets des présentes font partie du domaine public routier de la ville de VILLENEUVE LA GARENNE comme constituant un espace public accessible par les piétons dont la désaffectation a été décidée par le VENDEUR, laquelle ne pourra être constatée qu'une fois que le public n'y aura plus accès par la mise en place d'une clôture fermant l'accès au public du chantier et la présente parcelle sera comprise dans l'assiette de construction du lot A2, dont le projet est indiqué ci-dessus.

De ce fait le VENDEUR aux présentes use de la faculté offerte à l'article L2141-2 du CG3P de décider de la désaffectation du bien dans un délai de trois ans à compter de la délibération et de procéder à un déclassement par anticipation, la désaffectation effective devant être constatée au plus tard le 20 juin 2028.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2025, il a été décidé la désaffectation dans un délai de trois ans et le déclassement anticipé de l'emprise dont s'agit du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

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 . Le représentant de la Commune déclare que cette délibération n'est pas frappée de recours à ce jour.

En conséquence, conformément à l'article L2141-2 du CG3P la présente vente est consentie sous la condition résolutoire du défaut de désaffectation effective au plus tard le 20 juin 2028.

Constatation de la défaillance de la Condition Résolutoire

La défaillance de ladite Condition Résolutoire sera régulièrement justifiée par l'établissement à la diligence de l'**ACQUEREUR** d'un procès-verbal de constat dressé par un Commissaire de justice dès que les clôtures auront été mises en place afin de constater la désaffectation effective et la remise dudit procès-verbal au **VENDEUR** au plus tard le 15 juin 2028.

Les Parties s'engagent à constater la défaillance de la Condition Résolutoire

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

et le caractère définitif de la Vente aux termes d'un Acte Complémentaire à recevoir par le Notaire soussigné avec la participation du Notaire participant, lequel devra intervenir dans les quinze (15) jours de la remise du procès-verbal de constat.

Les frais d'établissement de l'Acte Complémentaire et de publication au fichier immobilier seront supportés par l'ACQUEREUR, qui s'y oblige.

Constatation de la réalisation de la Condition Résolutoire

En cas de non-établissement et de non-remise du procès-verbal de constat dans le délai susvisé, les Parties s'engagent à constater la réalisation de la Condition Résolutoire et la résolution de la Vente aux termes d'un acte à recevoir par le Notaire soussigné avec la participation du Notaire participant, lequel devra intervenir dans les quinze (15) jours de la justification de la réalisation de la Condition Résolutoire, à la requête de la partie la plus diligente.

A défaut, il y sera procédé par décision judiciaire à la requête de la partie la plus diligente, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ni mise en demeure.

Les frais d'établissement de l'Acte Complémentaire et de publication au fichier immobilier seront supportés par l'ACQUEREUR, qui s'y oblige.

En cas de résolution de la Vente, le VENDEUR s'engage irrévocablement à rembourser à l'ACQUEREUR dans les quinze (15) jours de la signature de l'Acte Complémentaire, la somme de **QUATRE-VINGT-DIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUINZE CENTIMES (90 980,15 EUR)**, correspondant au prix de vente payé comptant ce jour ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En cas de réalisation de la condition résolutoire le VENDEUR sera redevable d'une indemnité de **DIX MILLE EUROS (10.000 €)** à l'ACQUEREUR conformément à l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa ci-annexée. Cette indemnité doit être provisionnée par le VENDEUR en amont avant la vente du 20 juin 2028

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.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 II b du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA MUTATION - EXONERATION

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 **QUATRE-VINGT-DIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUINZE CENTIMES (90 980,15 EUR)**.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
90 980,15			
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

PARTIE DEVELOPPEE

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.

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

-servitude réciproque de cour obligatoire et servitude de non aedificandi entre la parcelle cadastrée section I numéro 296p, objet des présentes, et la parcelle cadastrée section I numéro 217, ladite servitude de cour obligatoire portant pour une superficie de 158,50 m² en ce qui concerne la parcelle I 296p, et de 440 m² en ce qui concerne la parcelle cadastrée section I numéro 217. Que cette servitude avait été constituée initialement entre les parcelles cadastrées section I numéro 101 dont est

issue la parcelle 296p et I 144 dont cette dernière est issue la parcelle cadastrée section I numéro 217. L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE devant céder à l'IMMOBILIERE 3 F, propriétaire de la parcelle cadastrée section I numéro 217p2, la présente parcelle cadastrée section I296p1, objet des présentes, de sorte que ces parcelles seront devenues la propriété d'un même et unique propriétaire entraînant l'extinction de cette servitude en raison de l'appartenance des fonds dominant et dominé à la même personne, et ce conformément à l'article 705 du code civil

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

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

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

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

L'immeuble provient d'une division de propriété.

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

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

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

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée 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 l'**ACQUEREUR**, 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,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

		façade en plaques ou ardoises	
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans 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.

Amiante

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

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

Le **BIEN** 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.

Diagnostic de performance énergétique

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

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule 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.

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

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes 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 aэronautique, 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 :

- 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.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes appartient à la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE, **VENDEUR** susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec un autre bien de :

L'ETAT FRANCAIS

Suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 29 juillet 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT MILLE SIX CENTS EUROS (80.600,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Précision étant ici faite que cet acte stipulait une clause de sauvegarde des intérêts de l'ETAT, en cas de revente et ce pour une durée de trois années. Ladite clause à ce jour sans effet.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 5 août 2011, volume 2011P, numéro 5452.

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

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN objet des présentes appartenait à l'ETAT, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite, en totalité en toute propriété, de la parcelle alors cadastrée section I 181 de laquelle est issue la parcelle cadastrée I 296, de Madame PRIoux née le 20 novembre 1891.

Aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine le 20 mars 1972, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 08 mai 1972, volume 507, numéro 1.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec un autre bien, de TROIS CENT UN MILLE FRANCS (301.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 son siège.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera l'Hôtel de Ville.

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

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.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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-six pages

Comprenant

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

Paraphes

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025-06-25-37-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025