

3250807
CS/FLV/

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

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

Notaire assistant le VENDEUR,

**Avec la participation de Maître Laurent BOUILLOT, notaire à PARIS (75015) 39-43 Quai André Citroën, assistant l'ACQUEREUR,
A ce présent**

A reçu le présent acte à la requête de :

QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le Notaire Soussigné a reçu en la forme authentique le présent acte contenant avenant n°1 à la Promesse de vente des Immeubles ci-après désignés, à la requête des Parties ci-après identifiées

Cet avenant a principalement pour objet de proroger la durée de la promesse synallagmatique de vente permettant au VENDEUR de finaliser la libération du site et à l'ACQUEREUR de purger les autorisations d'urbanisme.

IDENTIFICATION DES PARTIES

L'Etablissement dénommé « ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE », Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE est représenté à l'acte par Monsieur-Madame XXXXXXXXXXXX, domicilié professionnellement au siège dudit Etablissement,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui a été consentis par Monsieur Gilles BOUVELOT, aux termes d'une délégation de signature en date à PARIS du

, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Monsieur Gilles BOUVELOT, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE, domicilié es qualité au siège dudit Etablissement.

Fonction à laquelle il a été nommé par arrêté de Madame la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel n°0293 du 18 décembre 2015 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Et renouvelé dans ses fonctions suivant arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, n° NOR LOG12031503A en date du 18 décembre 2020, publié au Journal Officiel du 22 décembre 2020, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Et ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, modifié par le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise et des Yvelines, que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Etablissement.

ET

La Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE**, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), en l'Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun identifiée au SIREN sous le numéro 219 200 789.

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

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération motivée numéro en date du , dont un extrait conforme au registre est demeuré annexé 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 électroniquement le . Une copie de la liste des délibérations examinées au conseil municipal et de la liste des délibérations publiées sur le site de la Ville est demeurée ci-annexée.

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

Il est ici précisé :

*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 21 mars 2024.

*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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 le délai de recours de l'article R 421-1 du code de justice administrative n'est pas expiré 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 dudit délai

- que ladite délibération n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun retrait, mais que le délai n'est pas expiré et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte avant l'expiration du délai de retrait.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que la délibération municipale susvisée n'est pas définitive et est susceptible de déféré préfectoral et / ou 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 du présent acte. Etant précisé qu'en cas d'annulation définitive de la délibération, l'EPFIF cèdera directement les biens objets des présentes à la Ville en application de la convention d'intervention foncière.

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

EXPOSE PREALABLE – PROMESSE DE VENTE

Aux termes d'une promesse synallagmatique de vente reçue par Maître Claire SEBRIER, Notaire à NEUILLY SUR SEINE, avec la participation de Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Participant, le 29 avril 2024, le **VENDEUR** susdénommé, a promis de céder à l'**ACQUEREUR** susdénommé, la totalité en pleine propriété des Biens tels que désignés dans la Promesse :

«

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 176 Boulevard Gallieni,

Un pavillon d'habitation élevé sur cave d'un rez-de-chaussée divisé en :

Deux pièces et une cuisine.

Et d'un étage divisé en :

Deux pièces, une cuisine et un cabinet de toilette.

Buanderie et jardin.

Section	N°	Lieudit	Surface
J	45	176 Boulevard Gallieni	00 ha 02 a 25 ca

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Et droit en commun avec l'unité foncière cadastrée section J numéro 44, au passage commun, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	43	178 Boulevard Gallieni	00 ha 00 a 69 ca

Observation étant ici faite que la désignation actuelle est la suivante :

Un pavillon comprenant : Au rez-de-jardin : remise, atelier, chaufferie,
 Au rez-de-chaussée : séjour, dégagement, cuisine, WC
 Au 1^{er} étage : palier, wc, 2 chambres, salle d'eau, salle de bains,
 Au 2^{ème} étage : palier, 3 chambres, wc
 Combles – grenier
 Un jardin et un abri de jardin.

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

Immeuble article deux

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 170 Boulevard Gallieni.

Tenant :

-en façade, au boulevard Gallieni
 -à gauche et au fond, à l'immeuble 172 boulevard Gallieni, cadastré section J numéro 104
 -à droite, à l'immeuble 168 boulevard Gallieni, cadastré section J numéro 48

Et comprenant :

-Un bâtiment A

En façade à l'alignement actuel du boulevard Gallieni et accolé à la limite séparative de gauche, élevé sur sous-sol partiel d'un rez-de-chaussée, d'un premier et d'un deuxième étages carrés et partiels sous combles

-Un bâtiment B

Accolé à la limite séparative de gauche avec retour en aile le long de la limite séparative du fond sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous-sol partiel d'un simple rez-de-chaussée.

Sur le reste de la parcelle, un passage et deux cours (dont l'une avec un puits condamné).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	47	170 Boulevard Galliéni	00 ha 02 a 60 ca

Observation étant ici faite que le Bien est actuellement en copropriété laquelle sera annulée par le **VENDEUR** préalablement à la réitération des présentes, l'ensemble des lots étant réunis entre les mains du vendeur, de telle sorte que la vente portera sur un terrain sur lequel est édifié l'immeuble sus désigné.

A titre purement informatif les lots propriété du **VENDEUR** sont les suivants :

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée, un local commercial

Et les deux mille trois cent soixante-dix-huit /dix millièmes (2378 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment A, porte gauche dans l'entrée commune, un appartement en duplex comprenant :

-au rez-de-chaussée : cuisine, salle d'eau et WC

-au premier étage : une chambre

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier.

Et les neuf cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (991 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment A, deuxième porte droite dans l'entrée commune,

- au rez-de-chaussée, un local

-au sous-sol, une cave

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier

Observation étant ici faite que le précédent propriétaire a condamné l'accès à la cave, au niveau de l'escalier intérieur qui communique entre le local et la cave

Et les cent cinquante-six /dix millièmes (156 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment A, au premier étage, porte droite, un local d'habitation.

Etant ici observé que celui-ci est un appartement composé de deux pièces comprenant : une entrée-séjour, une chambre, un coin cuisine et une douche

Et les huit cent cinquante-neuf /dix millièmes (859 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Au premier étage, un logement

Et les mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (1299 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Dans le bâtiment A, au premier étage, avec accès depuis le rez-de-chaussée par un escalier particulier : droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Ce lot pourra communiquer avec le lot numéro 5 du niveau par un accès (à créer)

Etant ici observé que par suite de travaux effectués par un précédent propriétaire, la désignation actuelle du bien est la suivante : studio comprenant entrée, séjour, coin cuisine et douche

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Dans le bâtiment A, au deuxième étage porte droite, un appartement comprenant : entrée, trois pièces, cuisine, salle de bains et WC.

Et le volume de combles au-dessus.

Et les deux mille cent cinquante-quatre /dix millièmes (2154 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de deux pièces

Au sous-sol, une cave

Et les mille huit cent trente-six /dix millièmes (1836 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Droit de passage donnant accès au lot numéro huit

Et les deux cent quarante-neuf /dix millièmes (249 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

La présente promesse portant sur l'intégralité des lots de la copropriété et de l'ensemble des parties communes, par suite les plans ne sont pas annexés aux présentes.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 64 M² pour le lot numéro UN (1)
- 21,04 M² pour le lot numéro DEUX (2)
- 28,80 M² pour le lot numéro QUATRE (4)
- 17,6 M² pour le lot numéro CINQ (5)
- 11,94 M² pour le lot numéro SIX (6)
- 43,5 M² pour le lot numéro SEPT (7)
- 55 M² pour le lot numéro HUIT (8)

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAVEZIES notaire à BEAUMONT DU GATINAIS le 30 juin 1989 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 9 août 1989, volume 1989P, numéro 5032.

Immeuble article trois

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 18 Impasse Legendre et 44 bis Quai d'Asnières,

Une maison à usage d'habitation élevée moitié sur cave et moitié sur terre plain d'un étage sur rez-de-chaussée avec petite construction séparée à usage de débarras.

Cette maison comprend un rez-de-chaussée et un premier étage partiel, savoir :

- deux pièces, water-closets et débarras au rez-de-chaussée,
- deux pièces au premier étage,
- comble au dessus,

Le tout d'une surface utile d'environ 65 m²

Petite construction séparée à usage de débarras de un mètre cinquante centimètres de largeur et trois mètres de longueur

La présente promesse portant notamment sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface de 8 mètres carrés environ à provenir de la division de la parcelle cadastrée section J numéro 119 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENERFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	49	18 IMP LEGENDRE	00 ha 00 a 69 ca
J	119 p		00 ha 00 a 08 ca

Total surface : 00 ha 00 a 80 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section J numéro 119 est d'une contenance totale de 11,00 m² de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section J numéro 119 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section J numéro 63 laquelle a été divisée en deux parcelles cadastrées section J numéros 118 et 119 suivant document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 12 avril 2016 volume 2016P, numéro 2104

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

Immeuble article quatre

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 166 Boulevard Gallieni,

Une propriété, comprenant :

Une maison construite sur cave d'un rez-de-chaussée divisé en deux chambres mansardées.

Couverture en tuiles,

Eau, gaz, électricité, tout à l'égout.

Jardin devant et derrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	83	166 Boulevard Gallieni	00 ha 02 a 34 ca

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

Immeuble article cinq

DESIGNATION

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 162 Boulevard Gallieni.

Désignation de l'ensemble immobilier résultant du règlement de copropriété :

Un bâtiment en bordure du boulevard, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, divisé en deux pièces et cuisine, et d'un premier étage divisé en deux pièces. Dans ce bâtiment escalier d'accès du rez-de-chaussée au premier étage prenant naissance dans une pièce.

Autre bâtiment contigu pour partie à celui précédent, édifié sur caves d'un rez-de-chaussée divisé en deux pièces et cuisine, d'un premier étage divisé en une petite pièce, autre pièce mansardée et deux petits greniers sous combles. Escalier prenant naissance dans une ligne de deux pièces.

Passage couvert du Boulevard Gallieni à la cour se trouvant entre la limite midi de la propriété et le bâtiment deuxième désigné ci-dessus.

Cour derrière.

Dans cette cour, au fond et à droite un hangar en mauvais état à usage de garage.

A gauche et à la suite du premier bâtiment, water-closets, buanderie et débarras.

L'ensemble immobilier est ainsi composé de quatre bâtiments distincts :

- Le bâtiment en bordure du Boulevard, dénommé Bâtiment A ;
- Le bâtiment contigu, édifié de deux étages, dénommé Bâtiment B ;
- Le hangar au fond de la cour à droite dénommé Bâtiment C ;
- Le débarras au fond de la cour à gauche dénommé Bâtiment D ;
- La buanderie dénommée Bâtiment E.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	85	162 BD GALLIENI	00 ha 02 a 57 ca

Désignation actuelle de l'Ensemble immobilier

L'ensemble immobilier a fait l'objet des modifications suivantes, savoir :

-1/De la démolition – il y a plus de dix ans – des bâtiments C, D et E autorisée par un permis de démolir numéro PD 92 078 88 1259.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être en mesure de fournir :

- l'arrêté de permis de démolir et les procès-verbaux d'affichage
- les diagnostics avant démolition qui ont été établis
- les procès-verbaux de réception des travaux, de lever des réserves
- le dossier des ouvrages exécutés et / ou des rapports de fin de travaux valant dossier des ouvrages exécutés

L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle.

-2/D'un agrandissement (création d'une SHON de 55m²) en lieu et place notamment des anciens bâtiments démolis E et D et d'une surélévation du Bâtiment A, autorisés aux termes d'un arrêté de permis de construire numéro PC 92 078 88 1260 délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 08 février 1989 sous réserve de prescriptions énoncées ci-après :

« Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

- « -Les chaussées et trottoirs bordant la propriété qui auraient été endommagés au cours de travaux de construction seront remis en état par la collectivité compétente aux frais du constructeurs (art 38 de 1 arrêté réglementaire du 16 décembre 1968)

-Une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée ou être acquise sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres (art L 421.3 du code de l'urbanisme)

-La responsabilité de l'Etat (Service de la Navigation de la Seine) sera dérogée quant aux dommages que pourraient subir les personnes et les lieux en cas de détérioration ou de destruction des constructions du fait d'une crue.

-Les locaux renfermant les postes d'arrivée d'énergie électrique devront être établis à la cote minimale de 29.28 NGF orthométrique ou être protégés ainsi que leurs sas d'accès par cuvelage étanche.

-Le local renfermant la chaufferie devra être établi à la cote minimale de 29.28 NGF orthométrique ou être protégé ainsi que ses sas d'accès par un cuvelage étanche.

-Tout niveau habitable devra être établi à la cote minimale de 28.29 NGF orthométrique.

-Aucun remblaiement ne sera effectué sur la partie non construite des terrains. »

-3/ D'un agrandissement du pavillon (modification de la toiture sur l'extension arrière) autorisé en vertu d'un arrêté de permis de construire modificatif numéro PC 92.078.90.1372 délivré par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 15 octobre 1990. Observation étant ici faite que les prescriptions émises dans le permis initial du 08 février 1989 ont été maintenues.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être en mesure de produire à l'**ACQUEREUR** les déclarations d'achèvement des travaux et les certificats de conformité relatifs aux deux permis susvisés de 1989 et 1990.

Observation étant ici faite au titre de 1 et 3 :

-que les constructions réalisées ne correspondent pas précisément au plan annexé au permis de construire modificatif de 1990

-que lesdites constructions empièteraient sur le lot privatif numéro NEUF (9) et sur une partie de la cour (parties communes)

-qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale autorisant de quelconques constructions sur les parties communes à la connaissance du **VENDEUR**

-4/ L'édification – il y a plus de dix ans – de murs ayant pour effet de créer une entrée privative aux nouveaux bâtiments A, E et D ainsi qu'il est plus amplement détaillé ci-dessus, et une autre entrée privative au bâtiment B

-5/ L'édification – il y a plus de dix ans – d'un autre mur dans la cour derrière les bâtiments, lequel relie en diagonal et approximativement l'extrémité Est de l'ancien bâtiment E au mur Sud, en limite de l'ensemble immobilier, et lequel coupe ainsi le lot numéro 8.

Précision étant ici faite que les murs édifiés, bien que supérieurs à deux mètres n'ont pas fait l'objet d'une déclaration préalable comme imposée par l'article R421-9 du code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation et vouloir faire la présente acquisition en l'état ledit bien ayant vocation à être démoli.

Observation étant ici faite que le Bien est actuellement en copropriété laquelle sera annulée par le **VENDEUR** préalablement à la réitération des présentes, l'ensemble des lots étant réunis entre les mains du vendeur, de telle sorte que la vente portera sur un terrain sur lequel est édifié l'immeuble sus désigné.

A titre purement informatif les lots propriété du **VENDEUR** sont les suivants :

Ledit **BIEN** actuellement en copropriété dont les lots sont les suivants :

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
cuisine, salle à manger, une chambre
Et les cent quarante et un millièmes (141 /1000 èmes) des parties communes
générales.

Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment B, au premier étage au dessus du premier lot, un
appartement comprenant : deux pièces et débarras
Et les cent soixante-seize millièmes (176 /1000 èmes) des parties communes
générales.

Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment B, au deuxième étage au-dessus du deuxième lot, un
appartement comprenant : une pièce et débarras, et deux petits greniers en
souterrain
Et les soixante-quatorze millièmes (74 /1000 èmes) des parties communes
générales.

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant : deux
pièces et une cuisine
Et les cent quatre-vingt-quatorze millièmes (194 /1000 èmes) des parties
communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment A, au premier étage avec accès par un escalier prenant
dans le quatrième lot ci-dessus, deux pièces
Et les cent cinquante millièmes (150 /1000 èmes) des parties communes
générales.

Lot numéro six (6)

Sous le bâtiment B, porte en face de la descente, une cave
Et les trente-quatre millièmes (34 /1000 èmes) des parties communes
générales.

Lot numéro sept (7)

Sous le bâtiment B : à gauche de la descente de caves, une cave
Et les vingt-sept millièmes (27 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Au fond de la cour à droite, le bâtiment C, c'est à dire le hangar vétuste à
usage de garage
Et les cinquante millièmes (50 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

La jouissance d'un terrain d'une superficie de 17,20 m²
Et les quarante-neuf millièmes (49 /1000 èmes) des parties communes
générales.

Lot numéro dix (10)

Le bâtiment D, c'est à dire le débarras et la jouissance d'un terrain d'une
superficie totale de trente trois mètres carrés soixante centièmes environ, en ce
compris l'emplacement du débarras, le tout se trouvant à l'angle nord-est de la
propriété, et dont les limites sont les suivantes : celle couchant le prolongement de la
limite du débarras jusqu'à la jonction d'une ligne représentant la limite midi de ce lot
d'une longueur de huit mètres vingt centimètres environ, prenant naissance à environ
quatre mètres dix centimètres du coin nord-est de la propriété, pour aller
parallèlement à la limite nord de la propriété

Et les cent cinq millièmes (105 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

La présente promesse portant sur l'intégralité des lots de la copropriété et de l'ensemble des parties communes, par suite les plans ne sont pas annexés aux présentes.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 66,91 M² pour les lots numéros UN (1), DEUX (2), et TROIS (3) réunis
- 136 M² pour les lots numéros QUATRE (4) et CINQ (5) réunis

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHASLOT notaire à SAINT-DENIS le 17 octobre 1958 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 décembre 1958, volume 4595, numéro 8.

Immeuble article six

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni,

Un pavillon d'habitation élevé sur cave :

- d'un rez-de-chaussée divisé en : entrée, cuisine, water-closet, deux pièces
- d'un étage sous combles, divisé en deux pièces

Terrain et petite dépendance

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	102	174 Boulevard Gallieni	00 ha 01 a 05 ca

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

Immeuble article sept

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 160 Boulevard Gallieni, et 26 rue du 11 Novembre 1918

Une maison élevée sur cave, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salle d'eau avec water-closet, cuisine, salle à manger, salon, vestibule avec descente de cave,
- au premier étage : deux chambres, salle de bains,
- au second étage : une chambre mansardée
- combles

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

-garage

Observation étant ici faite que :

1/le titre de propriété du précédent propriétaire précise que des travaux d'extension du rez-de-chaussée ont été réalisés du chef du précédent propriétaire et ont été autorisés en vertu d'un permis de construire numéro 48664 délivré par le Maire de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE, le 26 décembre 1980. La déclaration d'achèvement des travaux et le certificat de conformité ne figurent pas dans le dossier conservé aux archives municipales.

2/par suite de travaux d'aménagements intérieurs effectués par le précédent propriétaire, il y a plus de 10 ans et n'ayant pas nécessité d'autorisation, le second étage a été aménagé, si bien que la désignation du bien est désormais la suivante :

Une maison élevée sur cave, comprenant :

-au rez-de-chaussée : entrée, salle d'eau avec water-closet, cuisine, salle à manger, salon, vestibule avec descente de cave,

-un premier étage composé de deux chambres, salle de bains,

-un second étage composé d'une chambre, d'une salle d'eau et de deux placards

-combles

-garage

La présente promesse porte sur la totalité de cette parcelle mais le programme de construction et donc la vente par l'**ACQUEREUR** au **SOUS-ACQUEREUR** ne portera que sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et portera sur une surface de 254 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section J numéro 86 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	86 p	160 BD GALLIENI	00 ha 02 a 54 ca
J	86 p	160 BD GALLIENI	00 ha 00 a 71 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section J numéro 86 est d'une contenance totale de 325,00 m² laquelle sera divisée comme indiqué ci-dessus et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

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

Immeuble article huit

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 172 Boulevard Gallieni,

Un ensemble immobilier comprenant un passage d'entrée sur le boulevard Gallieni, avec une grande cour.

Deux bâtiments à usage industriel accolés

Bâtiment d'habitation comprenant un rez-de-chaussée et d'un étage (maison de gardiens)

Etant précisé qu'au fond, il existe un passage commun aboutissant au 42 quai d'Asnières, qui est exclu de la présente vente et appartient à un autre propriétaire

Il résulte du titre du propriétaire du vendeur ce qui suit :

"Observation étant ici faite que le Vendeur précise :

-à titre informatif et sans garantie que les biens vendus sont composés approximativement de 833m² d'entrepôts, 475m² de locaux au sein desquels ont été installés des bureaux, 210 m² de studios d'enregistrement, 142 m² de logements, ce que l'Acquéreur a pu également constater et vérifier, lors de la visite des lieux,
-que la partie "habitation", savoir la maison des gardiens, est inhabitée depuis l'acquisition qu'il a faite du bien et qu'il n'a jamais utilisé ce bâtiment"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	104	172 BD GALLIENI	00 ha 24 a 48 ca

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

Immeuble article neuf

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni,

Un ensemble immobilier à usage mixte comprenant un local commercial, un logement et un bâtiment annexe à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	105	174 BD GALLIENI	00 ha 02 a 04 ca

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

Immeuble article dix

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 20 Rue du Fond de la Noue,

Une maison construite en briques composée :

- d'un rez-de-chaussée comprenant deux pièces,
- d'un premier étage comprenant deux pièces, couverte en tuiles.

Hangar couvert en carton bitumé à l'ouest.

Cour avec pompe.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 3 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 108 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

L	108 p	20 rue du Fond de la Noue	00 ha 00 a 03ca
---	----------	---------------------------	-----------------

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 108 est d'une contenance totale de 76,00 m² de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

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

Immeuble article onze

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 161 Boulevard Gallieni,
Une maison d'habitation

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 391 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 109 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	109 p	161 BD GALLIENI	00 ha 03 a 91 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 109 est d'une contenance totale de 426,00 m² de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Immeuble article douze

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 155 Boulevard Gallieni,

Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, salle de bains avec water-closets, salle à manger et d'un premier étage composé de deux chambres.

Grenier au-dessus.

Dépendances dans la cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	272	155 Bd Gallieni	00 ha 01 a 59ca

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Immeuble article treize**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 14 Rue du Fond de la Noue,

Une MAISON D'HABITATION comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salle de bains, water-closets, salon/salle à manger avec grenier partiel au dessus,

- à l'étage : palier, deux chambres, water-closets.

Terrasse à l'arrière de la maison.

Cour devant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	273	14 rue du Fond de la Noue	00 ha 01 a 06 ca

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

Immeuble article quatorze**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni,

Une maison à usage d'habitation sur sous-sol comprenant :

Un rez-de-chaussée composé de salle à manger, cuisine, chambre à coucher, cabinet de toilette, salon et water-closet

Un premier étage composé de quatre chambres et une cuisine

Un second étage

Grenier et deux mansardes,

Une dépendance

Jardin

Observation étant ici faite que le Vendeur déclare que par suite de travaux effectués du chef d'un précédent propriétaire, la désignation actuelle du bien est la suivante :

Une maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-jardin : une grande cave et réserve, une pièce à usage de bureaux avec sanitaire et buanderie disposant d'un accès indépendant par le jardin et une remise avec véranda attenante

Au rez-de-chaussée : un appartement comprenant séjour et chambre disposant chacun d'une cheminée, salle d'eau, WC et cuisine, puis un autre appartement de type studio

Au 1er étage : deux appartements de type studio avec kitchenette et salle d'eau /WC

Au 2ème étage sous combles : un appartement de type studio avec coin cuisine, chambre avec velux et salle d'eau avec velux

Une dépendance

Jardin

Le Vendeur déclare ne pas être en possession du dossier relatif aux travaux ni aux autorisations éventuellement demandées et avoir acquis les biens en l'état

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et connaître les effets et conséquences d'absence d'autorisation notamment eu égard aux sanctions fiscales, pénales, civiles et administratives.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 131 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 297 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	297 p	163 rue du Fond de la Noue	00 ha 01 a 31 ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 297 est d'une contenance totale d'environ 337,00 m² de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

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

Immeuble article quinze

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la Noue,

Un terrain sur lequel est édifiée une maison d'habitation sur sous-sol total à usage de garage comprenant :

- un rez-de-chaussée surélevé composé d'un séjour / salle à manger, cuisine ouverte, chambre, salle d'eau avec water-closets
- un premier étage composé d'un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle d'eau avec water-closets

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 7 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	298 p	22 rue du Fond de la Noue	00 ha 00a 07ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 298 est d'une contenance totale de 286,00 m² de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

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

Précision étant ici faite que cette maison a été édiée en vertu, savoir :

- d'un permis de construire n° PC 092 078 10 E 337, délivré le 28 janvier 2011 par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE
- d'un permis de construire modificatif n° PC 092 078 10 E 337-2, délivré le 08 août 2012 par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE
- d'un procès-verbal de réception des travaux en date du 12 juin 2012
- d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en date du 16 janvier 2013

Toutefois, à la suite de la visite de récolement effectuée sur le terrain le 03 mai 2013, un procès-verbal d'infraction à la législation du code de l'urbanisme a été établi par Madame Daisy MARTIN-GUIGNARD, agent verbalisateur assermentée, le même jour et a constaté la non-conformité au permis de construire et à son modificatif des travaux réalisés.

Par courrier en date du 16 mai 2013, le Maire de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE a mis en demeure le précédent propriétaire de réaliser les travaux nécessaires afin de rendre les constructions conformes aux permis de construire qui lui ont été délivrés.

Ce courrier a été suivi d'un courrier du 4 juin 2013 aux termes duquel le Maire de la commune a invité le précédent propriétaire à présenter ses observations écrites et a fait savoir que le constructeur a formulé ses observations par courrier en date du 28 mai 2013, reçu en Mairie le 30 mai 2013.

Le Maire de la Commune a alors transmis le dossier au Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE qui en a accusé réception par courrier en date du 2 juillet 2013 en y indiquant avoir « confié (...) au commissariat de police de VILLENEUVE LA GARENNE la mission de diligenter une enquête préliminaire sur les faits révélés. »

Le précédent propriétaire, constructeur de la maison, a déclaré aux termes de l'acte de vente être sans nouvelle de ce dossier, depuis, et, en tout état de cause, ne pas être en mesure de produire de certificat de conformité pour les autorisations d'urbanisme susvisées.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que le procès-verbal d'infraction susvisé a interrompu le délai de l'infraction pénale.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé et éclairé sur les conséquences, les effets et les risques de l'absence de certificat de conformité pour les travaux ci-dessus visés et de la contestation de ladite conformité, et vouloir prendre le **BIEN** en l'état sans recours contre le **VENDEUR** ni le notaire soussigné, déclarant expressément vouloir faire son affaire personnelle de la situation juridique du **BIEN** lequel est voué à être démoli. »

Il est rappelé que ladite promesse en date du 29 avril 2024 est consentie sous diverses charges et conditions, et notamment :

« DELAI

La Promesse est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les trente (30) Jours ouvrés de la réalisation de la dernière des Conditions suspensives, et au plus tard le **trente juin deux mille vingt-cinq (30 juin 2025)**, à seize heures, sauf les cas de prorogation prévus aux présentes.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder le 31 juillet 2025.

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

.....

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un prix **TOUTES TAXES COMPRISES** qui sera la résultante de la somme des éléments ci-dessous, conformément aux dispositions de la convention d'intervention foncière visée en l'exposé qui précède :

1/ Une fraction de prix ferme et définitive égale à la somme de SIX MILLIONS SIX CENT QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTS (6.643.460,97 €) et correspondant aux BIENS pour lesquels l'EPFIF a déjà réglé le prix d'acquisition ou l'indemnité d'expropriation

Lequel prix correspond au prix d'acquisition des biens objets des présentes par le **VENDEUR** et aux frais d'acquisition hors taxe desdits biens.

2/ Une fraction de prix déterminable évaluée à UN MILLION NEUF CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENT QUATORZE EUROS TROIS CENTS (1.966.414,03 €) comme étant la résultante, savoir :

-a) des montant des indemnités d'expropriation restant à régler, lesdites indemnités devant être déterminées soit amiablement avec les expropriés soit par jugement du juge de l'expropriation.

-b) d'une fraction de prix variable correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de la détention ou de la conservation des Biens entre la date d'acquisition des biens et la date de régularisation de l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes, dans les conditions ci-dessous précisées.

Seront intégrées dans le prix les dépenses afférentes :

- aux travaux d'entretien des Biens, savoir : aux dépenses liées à sa libération en cas de survenance d'une occupation sans titre, à l'enlèvement de tous détritiques ou objets qui pourraient y être déposés par des tiers,

- aux coûts de tous travaux conservatoires,

- aux primes des polices d'assurances garantissant les Biens et la responsabilité du **VENDEUR**,

- à tous impôts et taxes liés à la détention des Biens, telles notamment que la taxe foncière, au prorata de la durée de détention pour l'année d'acquisition du **VENDEUR** et pour leur totalité au titre des années suivantes, en ce compris celle en cours au jour de l'acte de vente dont le montant sera établi forfaitairement sur la base de l'avis d'imposition de l'année antérieure augmenté de 5% dans le cas où l'avis d'imposition n'aurait pas été émis au jour de la vente,

En application de la convention d'intervention foncière, la part déterminable sera recalculée à la réitération de l'acte de vente pour tenir compte de l'ensemble des dépenses qui seront réellement engagées, y compris les indemnités de dépossession et d'évictions commerciales restant dues qui sont en cours de fixation par le juge de l'expropriation.

Ces dépenses seront intégrées dans le prix, à concurrence des frais réellement exposés par le **VENDEUR**.

En cas de prorogation de la promesse de vente au-delà du 30 juin 2025, la partie de prix déterminable sera actualisé afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

3/ Auquel s'ajoute la Taxe à la valeur ajoutée (TVA) sur la marge (différence entre prix de vente et prix d'acquisition) ou sur le prix total au taux de légal en vigueur au jour de la vente ou au taux réduit de TVA tel qu'il existera au jour de la vente.

Etant ici précisé que le régime de TVA pourra être modifié pour tenir compte des conditions fiscales en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

.....

RESERVES ET CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES ET SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

La présente promesse est conclue sous les conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles l'**ACQUEREUR** n'aurait pas contracté, savoir :

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéro 17/0658 et numéro 18 /0659 soient purgés de tous recours et devenus définitives,
- ii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive desdits **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purger de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.
- iii) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'**ACQUEREUR** aux présentes et l'**Opérateur du MACRO LOT 1** en date du 29 avril 2024 soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte.

D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non-réalisation desdites conditions suspensives, les parties se rapprocheront pour analyser les modalités de prorogation de la promesse si bon semble à l'**ACQUEREUR**

.....

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

Certificat de non opposition à déclaration préalable

La Promesse est consentie et acceptée sous la condition que soit délivré un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 297 et 298 au profit du **VENDEUR** de l'autorité compétente. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours

contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

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

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **30 juillet 2024**.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2024**.

Le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain. La décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale, et ce dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Le **VENDEUR** devra justifier du dépôt de la déclaration préalable, et ce dans le délai de **TROIS MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

En l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

Si à la date du **31 décembre 2024** l'attestation de non-opposition à déclaration Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

Le **VENDEUR** déposera, en son nom, la demande de non-opposition à déclaration préalable de sur le **Bien**.

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

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

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

*Le **VENDEUR** fera procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention*

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

*Il s'engage à justifier de cet affichage à l'**ACQUEREUR**, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier*

*Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **30 mars 2025**.*

La justification du caractère définitif des autorisations administratives résultera d'attestations délivrées par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent

Certificat de non opposition à déclaration préalable

*La Promesse est consentie et acceptée sous la condition que soit délivré un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division de la parcelle cadastrée section J numéro 49 au profit du **VENDEUR** de l'autorité compétente. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.*

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

*En conséquence, le **VENDEUR** s'engage à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **30 juillet 2024**.*

*L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2024**.*

Le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain. La décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale, et ce dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

*Le **VENDEUR** devra justifier du dépôt de la déclaration préalable, et ce dans le délai de **TROIS MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.*

En l'absence de l'octroi de ce certificat de non-opposition, les présentes seront caduques.

*Si à la date du **31 décembre 2024** l'attestation de non-opposition à déclaration Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.*

*Le **VENDEUR** déposera, en son nom, la demande de non-opposition à déclaration préalable de sur le **Bien**.*

Notion de caractère définitif des autorisations :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** fera procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention

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

Il s'engage à justifier de cet affichage à l'**ACQUEREUR**, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **30 mars 2025**.

La justification du caractère définitif des autorisations administratives résultera d'attestations délivrées par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent

Conditions suspensives particulières

Les Présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives particulières stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Obtention d'un permis de démolir

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** va régulariser un instant de raison suite à la signature de la présente promesse une promesse de vente au profit du candidat choisi suite à la consultation d'opérateurs immobiliers

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes d'un permis de démolir (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :

1/ Un permis de démolir l'ensemble des constructions existantes sur le terrain d'assiette

Démolition des constructions existantes sur le macro lot 1 et des constructions à cheval sur le macro lot 2 dont les plans provisoires sont ci-annexés, lesdites démolitions portant sur l'infrastructure et la superstructure

2/ Date d'obtention du caractère définitif du permis de démolir :

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande de permis de démolir correspondant exactement à l'opération dans délai de **TROIS MOIS (3 mois)** à compter de ce jour et au plus tard le **30 juillet 2024**.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de permis de démolir résultera du 1^{er} récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, l'**ACQUEREUR** s'engage à justifier que son **SOUS-ACQUEREUR** y a répondu dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de démolir n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement de justification ci-dessus prévu, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de donner lui-même à son **SOUS-ACQUEREUR** cette autorisation de déposer à ses frais les demandes de permis de démolir conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

La présente convention n'est pas soumise à la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, l'**ACQUEREUR** devant en faire son affaire personnelle

3/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de démolir tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de démolir, si celle-ci est postérieure.

Si les autorisations d'urbanisme n'étaient pas délivrées par l'administration au plus tard le **28 février 2025**, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

4/Recours

Si un recours quelconque était introduit contre le permis susvisé, l'**ACQUEREUR** devra le porter à la connaissance du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où l'**ACQUEREUR** en aura lui-même eu connaissance.

Les Parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de lever toutes difficultés et d'obtenir un permis de démolir ayant un caractère définitif.

5/ Affichage du permis de démolir

L'affichage sur le terrain du permis de démolir est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

6/ Mandat par le VENDEUR

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** donne mandat à l'**ACQUEREUR** (qui donnera ce même mandat à son **SOUS-ACQUEREUR**) de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du permis de démolir. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

7/ Transfert du permis de démolir

Au cas où les permis démolir serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande.

Les parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

Dans ce même cas, le **VENDEUR** pourra exiger de l'**ACQUEREUR** l'annulation dudit permis.

La demande d'annulation devra être faite de façon que les conséquences suivantes soient évitées :

- redevance des participations (possibilité de remboursement si déjà versées),
- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de démolir par un autre demandeur.

Obtention d'une Déclaration Préalable par l'Opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne pour la Cession de l'Emplacement réservé

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** va régulariser un instant de raison suite à la signature de la présente promesse une promesse de vente au profit du candidat choisi suite à la consultation d'opérateurs immobiliers

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes d'une attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable de Travaux** autorisant la division des parcelles correspondant à l'emplacement réservé qui doit être extrait de l'assiette du permis de construire ci-après visé et donc nécessaire à la réalisation du **Programme Immobilier**, ayant pour assiette les **Biens** objet des présentes.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR** de ces demandes auprès des services instructeurs au plus tard le **31 juillet 2024**.

À défaut d'avoir déposé les demandes d'autorisation administrative dans lesdits délais et sauf causes indépendantes de la volonté du **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes et qui devront alors être dûment justifiées, la **Condition Suspensive** sera réputée non réalisée pour défaut du **SOUS-**

ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes et le montant du dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

L'**ACQUEREUR** s'engage à justifier au **VENDEUR**, dans les quinze (15) jours du dépôt de cette demande d'autorisation par son **SOUS-ACQUEREUR**, par la production de la copie du récépissé délivré par les services instructeurs précisant le point de départ du délai d'instruction.

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le **VENDEUR** de l'obtention de la **Déclaration Préalable de Travaux** par son **SOUS-ACQUEREUR** ou de son refus dans le mois de leur notification en provenance de l'administration.

Les frais afférents au dépôt de cette demande de **Déclaration Préalable de Travaux** demeureront à la charge définitive de l'**ACQUEREUR** ou de son **SOUS-ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle avec son **SOUS-ACQUEREUR** de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de l'arrêté de la **Déclaration Préalable de Travaux**, conformément à la réglementation en vigueur.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2024**.

Si à la date du **28 février 2025**, l'attestation de non-opposition **Déclaration Préalable de Travaux** n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

La demande de **Déclaration Préalable de Travaux** sur le **Bien** sera déposée au nom du **SOUS-ACQUEREUR**.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de donner lui-même à son **SOUS-ACQUEREUR** cette autorisation de déposer à ses frais la demande de **Déclaration Préalable de Travaux** et autorise l'**ACQUEREUR** et son **SOUS-ACQUEREUR** dans le cadre de cette **Déclaration Préalable de Travaux** à effectuer tout référé préventif nécessaire.

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;

- *et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,*

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

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

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

L'ACQUEREUR s'engage à justifier de cet affichage par son SOUS-ACQUEREUR au VENDEUR, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

A cet effet, le VENDEUR autorise d'ores et déjà l'ACQUEREUR à autoriser son SOUS-ACQUEREUR ainsi que ses mandataires dûment autorisés, à pénétrer sur le terrain pour réaliser les opérations d'affichages.

*Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **31 mars 2025**.*

La justification du caractère définitif des autorisations administratives résultera d'attestations délivrées par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent.

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

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

L'ACQUEREUR s'oblige à faire en toutes circonstances ses plus grands efforts et ses plus grandes diligences pour permettre la réalisation de chacune des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes, par tous moyens appropriés y compris la négociation et la résolution de bonne foi de toute difficulté, la mise en œuvre de toutes actions et de tous recours ainsi que la recherche de solutions de substitution.

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

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

A défaut d'accord dans les quinze (15) Jours ouvrés, les présentes seront caduques par suite de la défaillance de la condition suspensive à moins que l'Acquéreur n'y ait renoncé expressément.

Obtention de deux permis de construire dont un valant permis de démolir et valant division (parcelles cadastrées section J numéro 86p, 82p, 85, 84, 119p, 49, 83, 48, 47, 104, 102, 110, 105, 44, 45, 103) purgé(s) de tout recours et de tout retrait sur les biens objets des présentes autorisant le programme de construction de l'opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** va régulariser un instant de raison suite à la signature de la présente promesse une promesse de vente au profit du candidat choisi suite à la consultation d'opérateurs immobiliers

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes** d'un ou de deux permis de construire, devenus définitif(s) (purgé(s) des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement c'est-à-dire notamment purgé de toutes études d'impact et de l'obtention d'une autorisation ou absence d'opposition à la déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L. 214 -1 et suivants du code de l'environnement dans les conditions suivantes :

1 – Permis de construire

A édifier sur l'assiette selon les plans provisoires ci-annexés

A l'effet d'édifier des logements correspondant à 13 616 m² minimum de SDP environ

2/ Date d'obtention du caractère définitif du ou des permis de construire :

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande du ou des permis de construire correspondant exactement aux opérations envisagées et ce dans le délai de **16 septembre 2024** à compter de ce jour.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de permis de construire résultera du 1^{er} récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, l'**ACQUEREUR** s'engage à justifier que son **SOUS-ACQUEREUR** y a répondu dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas ses engagements de justification ci-dessus prévus, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de donner lui-même à son **SOUS-ACQUEREUR** cette autorisation de déposer à ses frais la demande du ou des permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

La présente convention **n'est pas soumise à la condition** que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, l'**ACQUEREUR** devant en faire son affaire personnelle

3/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la ou des demande(s) dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le ou les permis sera(ont) considéré(s) comme accordé(s) et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un ou des permis tacite(s) obligera le **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son/ leur affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le ou les permis est/sont accordé(s), expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son / leur affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son / leur obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier ces affichages à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de chaque affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si un ou les permis font l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son / leur affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de leur délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce ou ces permis n'ont pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande du ou des permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Si la/ les autorisations d'urbanisme n'étai(en)t pas délivrée(s) par l'administration au plus tard le **28 février 2025**, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

4/Recours

Si un recours quelconque était introduit contre le ou les permis susvisés, l'**ACQUEREUR** devra le porter à la connaissance du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où l'**ACQUEREUR** en aura lui-même eu connaissance.

Les Parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de lever toutes difficultés et d'obtenir un ou les permis de construire ayant un caractère définitif.

5/ Affichage du ou des permis de construire

L'affichage sur le terrain du ou des permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

6/ Mandat par le VENDEUR

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** donne mandat à l'**ACQUEREUR** (qui donnera ce même mandat à son **SOUS-ACQUEREUR**) de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du ou des permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

7/ Transfert du ou des permis de construire au VENDEUR

Au cas où le ou les permis construire seraient obtenus et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire effectuer à ses frais le transfert ledit / desdits permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande.

Les parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

L'administration procédera alors à la décharge de l'imposition en matière de taxe d'aménagement à l'encontre du bénéficiaire initial des permis, et émettra un nouveau titre de recette au nom du nouveau bénéficiaire.

Dans ce même cas, le **VENDEUR** pourra exiger de l'**ACQUEREUR** l'annulation desdits permis.

La demande d'annulation devra être faite de façon que les conséquences suivantes soient évitées :

- redevance des participations (possibilité de remboursement si déjà versées),
- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de construire par un autre demandeur. »

AVENANT

Les biens n'étant pas encore tous libres de toute occupation, les autorisations d'urbanisme devant être encore purgées de tout recours, les parties veulent apporter les modifications suivantes à cette promesse :

1/ DELAI

La Promesse est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les trente (30) Jours ouvrés de la réalisation de la dernière des Conditions suspensives, et au plus tard le **trente novembre deux mille vingt-cinq (30 novembre 2025)**, à seize heures, sauf les cas de prorogation prévus aux présentes.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder le 08 décembre 2025.

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

2/ PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un prix TOUTES TAXES COMPRISES qui sera la résultante de la somme des éléments ci-dessous, conformément aux dispositions de la convention d'intervention foncière visée en l'exposé qui précède :

1/ Une fraction de prix ferme et définitive égale à la somme de SEPT MILLIONS DEUX CENT DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SIX EUROS QUATRE-VINGT-QUATRE CENTS (7.202.856,84 €) et correspondant aux BIENS pour lesquels l'EPPFIF a déjà réglé le prix d'acquisition ou l'indemnité d'expropriation

Lequel prix correspond au prix d'acquisition des biens objets des présentes par le **VENDEUR** et aux frais d'acquisition hors taxe desdits biens.

2/ Une fraction de prix déterminable évaluée à la somme de UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CENT QUARANTE-TROIS EUROS QUNZE CENTS (1.369.143,15 €) comme étant la résultante, savoir :

-a) des montant des indemnités d'expropriation restant à régler, lesdites indemnités devant être déterminées soit amiablement avec les expropriés soit par jugement du juge de l'expropriation.

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025</p>

-b) d'une fraction de prix variable correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de la détention ou de la conservation des Biens entre la date d'acquisition des biens et la date de régularisation de l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes, dans les conditions ci-dessous précisées.

Seront intégrées dans le prix les dépenses afférentes :

- aux travaux d'entretien des Biens, savoir : aux dépenses liées à sa libération en cas de survenance d'une occupation sans titre, à l'enlèvement de tous détritiques ou objets qui pourraient y être déposés par des tiers,

- aux coûts de tous travaux conservatoires,

- aux primes des polices d'assurances garantissant les Biens et la responsabilité du **VENDEUR**,

- à tous impôts et taxes liés à la détention des Biens, telles notamment que la taxe foncière, au prorata de la durée de détention pour l'année d'acquisition du **VENDEUR** et pour leur totalité au titre des années suivantes, en ce compris celle en cours au jour de l'acte de vente dont le montant sera établi forfaitairement sur la base de l'avis d'imposition de l'année antérieure augmenté de 5% dans le cas où l'avis d'imposition n'aurait pas été émis au jour de la vente,

En application de la convention d'intervention foncière, la part déterminable sera recalculée à la réitération de l'acte de vente pour tenir compte de l'ensemble des dépenses qui seront réellement engagées, y compris des frais de gestion et de sécurisation et divers, les indemnités de dépossession et d'évictions commerciales restant dues qui sont en cours de fixation par le juge de l'expropriation.

Ces dépenses seront intégrées dans le prix, à concurrence des frais réellement exposés par le **VENDEUR**.

En cas de prorogation de la promesse de vente au-delà du 30 novembre 2025, la partie de prix déterminable sera actualisée afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

3/ Auquel s'ajoute la Taxe à la valeur ajoutée (TVA) sur la marge (différence entre prix de vente et prix d'acquisition) **ou** sur le prix total au taux de légal en vigueur au jour de la vente **ou** au taux réduit de TVA tel qu'il existera au jour de la vente.

Etant ici précisé que le régime de TVA pourra être modifié pour tenir compte des conditions fiscales en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

3/ RESERVES ET CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES ET SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

3-1 CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

La présente promesse est conclue sous les conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles l'**ACQUEREUR** n'aurait pas contracté, savoir :

1/ Que les délibérations du Conseil Municipal numéro et numéro soient purgés de tous recours et devenus définitives.

2/ Que l'EPFIF ait la jouissance définitive desdits **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purgés de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

3/Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'**ACQUEREUR** aux présentes et l'**Opérateur du MACRO LOT 1** en date du 29 avril 2024 soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte. Toutefois, si toutes les conditions suspensives et les autres conditions essentielles et déterminantes sont réalisées, la présente condition 3) ne pourra pas être considérée comme non réalisée au motif que l'acte de vente entre l'**ACQUEREUR** et l'opérateur du **MACRO-LOT 1** n'ait pas été conclu dans les délais impartis. Dans ce contexte, la vente entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** s'effectuera dans le délai de cet avenant sans tenir des éventuelles prorogations convenues discrétionnairement entre l'**ACQUEREUR** et l'opérateur du **MACRO-LOT 1**. »

L'ensemble de ces conditions essentielles et déterminantes devront être réalisées au plus tard au jour de la Vente, soit au 30 novembre 2025.

Si à cette date, l'une de ces conditions essentielles et déterminantes n'était pas encore réalisée, les Parties conviennent d'échanger sous un délai d'un mois pour donner leur accord sur une prorogation du délai de la promesse au 30 juin 2026 maximum. Le prix de revient sera alors actualisé et communiqué par l'EPFIF en application de la convention d'intervention foncière.

Toutefois, si à la date du 30 juin 2026, l'une de ces conditions essentielles et déterminantes n'était toujours pas réalisée, les Parties se rapprocheront afin de convenir des suites à donner à la Promesse. A défaut d'accord entre les Parties sous un délai de trente (30) Jours la présente Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

3-2 Conditions suspensives particulières au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR

a) Certificat de non opposition à déclaration préalable

Le **VENDEUR** a déposé le dossier de déclaration préalable portant notamment sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 297 et 298 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables le 25 juillet 2024. Une copie de la demande de déclaration préalable et du récépissé en date du 29 juillet 2024 est ci-annexée.

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu le certificat de non-opposition à déclaration préalable le 29 août 2024 sous le numéro DP09207824E0033. Une copie de ce certificat est ci-annexée.

Le **VENDEUR** a fait procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, du au

L'affichage sur le terrain a été constaté par deux exploits de Commissaire de Justice, en date du et du

Ladite décision a été affiché en Mairie du au ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du

Ladite décision régulièrement transmise en Préfecture le n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Suite à ces affichages, le **VENDEUR** a obtenu des attestations de non-recours délivrées le par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et le par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

b/ Certificat de non opposition à déclaration préalable

Le **VENDEUR** a déposé le dossier de déclaration préalable portant notamment sur la division de la parcelle cadastrée section J numéro 49 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables le 25 juillet 2024. Une copie de la demande de déclaration préalable et du récépissé en date du 29 juillet 2024 est ci-annexée.

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu le certificat de non-opposition à déclaration préalable le 29 août 2024 sous le numéro DP09207824E0034. Une copie de ce certificat est ci-annexée.

Le **VENDEUR** a fait procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, du au

L'affichage sur le terrain a été constaté par deux exploits de Commissaire de Justice, en date du et du

Ladite décision a été affichée en Mairie du au ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du

Ladite décision régulièrement transmise en Préfecture le n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Suite à ces affichages, le **VENDEUR** a obtenu des attestations de non-recours délivrées le par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et le par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE.

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

3-3 Conditions suspensives particulières en faveur de l'ACQUEREUR

a/ Obtention d'un permis de démolir

Le **SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR** aux présentes a obtenu un permis de démolir le

Ledit permis ayant pour objet la démolition des constructions existantes sur le macro lot 1 et des constructions à cheval sur le macro lot 2 dont les plans provisoires sont ci-annexés, lesdites démolitions portant sur l'infrastructure et la superstructure.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a déposé un dossier de demande de permis de démolir auprès des services instructeurs de la Mairie le

Le permis de démolir a été accordé par les services instructeurs le sous le numéro PD

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté sur le terrain du au ainsi qu'il résulte des exploits du Commissaire de Justice en date des

Ledit arrêté de permis de démolir a été affiché en Mairie du au ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu des attestations de non-recours délivrées le par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et le par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE.

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

b /Obtention d'une Déclaration Préalable par l'Opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne pour la Cession de l'Emplacement réservé

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) a déposé le dossier de déclaration préalable portant sur la division des parcelles correspondant à l'emplacement réservé conformément aux dispositions d'urbanisme applicables le

Le SOUS-ACQUEREUR déclare avoir obtenu le certificat de non-opposition à déclaration préalable le

Le **SOUS-ACQUEREUR** a fait procéder à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, du au

L'affichage sur le terrain a été constaté par deux exploits d'huissier, en date du et du

Ladite décision a été affiché en Mairie du au ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du

Ladite décision régulièrement transmise en Préfecture le n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Suite à ces affichages, le **SOUS-ACQUEREUR** a obtenu des attestations de non-recours délivrées le par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et le par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE.

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

c/ Obtention d'un permis de construire valant permis de démolir et valant division (parcelles cadastrées section J numéro 86p, 82p, 85, 84, 119p, 49, 83, 48, 47, 104, 102, 110, 105, 44, 45, 103) purgé de tout recours et de tout retrait sur les biens objets des présentes autorisant le programme de construction de l'opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes, a obtenu un arrêté de permis de construire valant le sous le numéro PC

Ledit permis de construire ayant pour objet d'édifier sur l'assiette selon les plans provisoires ci-annexés, des logements correspondant à 13 616 m² minimum de SDP environ.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a déposé sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE le

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté sur le terrain à compter du _____ ainsi qu'il résulte des exploits du Commissaire de Justice _____ en date des _____

Ledit arrêté de permis de démolir a été affiché en Mairie à compter du _____ ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du _____

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le _____

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déféré préfectoral ne sont pas expirés à ce jour.

Par suite les parties aux présentes prorogent ladite condition suspensive jusqu'au _____ date à laquelle l'**ACQUEREUR** devra produire les attestations de non recours et retrait par la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et de non recours par le greffe du Tribunal de CERGY-PONTOISE.

Afin de répondre à une irrégularité au PC délivré, le PC n°00000 fait l'objet d'un modificatif déposé en date du _____

OU

est en cours de dépôt. Passé le délai du 30 juin 2025, la condition sera réputée comme réalisée.

La Commune a 15 jours à compter du 30 juin 2025, soit jusqu'au 15 juillet 2025 pour délivrer ce PC modificatif permettant de régulariser la situation administrative du PC initial.

Si le PC modificatif n'est pas délivré dans ce délai alors la condition sera réputée comme réalisée.

Dans ces deux cas, la purge du modificatif sera réputée réalisée.

Il est ici rappelé les délais de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou de retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral, ainsi que les conséquences :

- Le permis peut faire objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance. La présente condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

- Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande du ou des permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si un recours quelconque était introduit contre le permis susvisé, l'**ACQUEREUR** devra le porter à la connaissance du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où l'**ACQUEREUR** en aura lui-même eu connaissance.

Les Parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de lever toutes difficultés et d'obtenir un ou les permis de construire ayant un caractère définitif.

Aucune demande d'autorisation d'urbanisme modificative au PC délivré n'est autorisée automatiquement. Toute modification devra au préalable faire l'objet d'un accord express du **VENDEUR**. La vente interviendra dans le délai de cet avenant en conformité avec ledit PC initialement et régulièrement délivré en date du XXXX

d/ Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait sur les biens objets des présentes autorisant le programme de construction de l'opérateur choisi par la commune de Villeneuve-la-Garenne

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes, a obtenu un arrêté de permis de construire le sous le numéro PC

Ledit permis de construire ayant pour objet d'édifier sur l'assiette selon les plans provisoires ci-annexés, des logements correspondant à 13 616 m² minimum de SDP environ.

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a déposé sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de VILLENUEVE-LA-GARENNE le

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a procédé à l'affichage dudit arrêté sur le terrain à compter du ainsi qu'il résulte des exploits du Commissaire de Justice en date des

Ledit arrêté de permis de démolir a été affiché en Mairie à compter du ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le

Les délais de recours gracieux, contentieux, hiérarchique, du retrait administratif ainsi que du déferé préfectoral ne sont pas expirés à ce jour.

Par suite les parties aux présentes prorogent ladite condition suspensive jusqu'au date à laquelle l'**ACQUEREUR** devra produire les attestations de non recours et retrait par la Ville de VILLENUEVE LA GARENNE et de non recours par le greffe du Tribunal de CERGY-PONTOISE.

Il est ici rappelé les délais de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou de retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral, ainsi que les conséquences :

- Le permis peut faire objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance. La présente condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

-Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

-Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande du ou des permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si un recours quelconque était introduit contre le permis susvisé, l'**ACQUEREUR** devra le porter à la connaissance du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où l'**ACQUEREUR** en aura lui-même eu connaissance.

Les Parties conviennent de se rapprocher afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de lever toutes difficultés et d'obtenir un ou les permis de construire ayant un caractère définitif.

Aucune demande d'autorisation d'urbanisme modificative au PC délivré n'est autorisée automatiquement. Toute modification devra au préalable faire l'objet d'un accord express du **VENDEUR**. La vente interviendra dans le délai de cet avenant en conformité avec ledit PC initialement et régulièrement délivré en date du XXXX

Toutes les autres charges et conditions de la Promesse demeurent sans changement ni novation.

ENREGISTREMENT

Le présent avenant sera enregistré aux frais de l'**ACQUEREUR**.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'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.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025

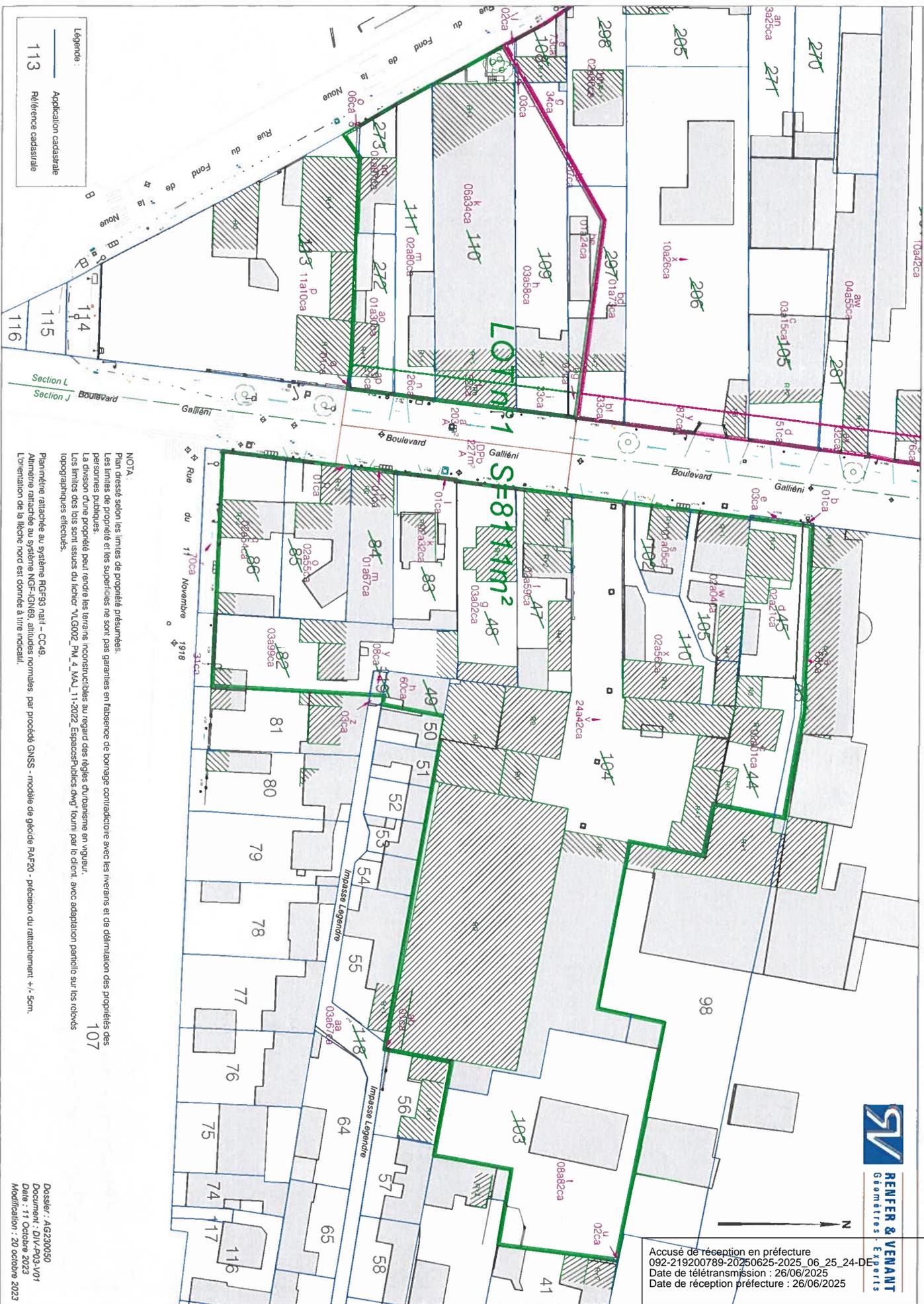
DONT ACTE sur trente-neuf pages**Comprenant**

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

Paraphes

Les pages du présent acte sont assemblées avec les annexes par le procédé de reliure ASSEMBLACT RC empêchant toute substitution ou addition (article 14 du décret n°71.941 du 26/11/1971).

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_24-D
 Date de télétransmission : 26/06/2025
 Date de réception préfecture : 26/06/2025



NOTA:

Plan dressé selon les limites de propriété antérieures.
 Les limites de propriété et les superficies ne sont pas garanties en l'absence de bornage concordatoire avec les riverains et de délimitation des propriétés des personnes publiques.
 La division d'une propriété pour rendre les terrains inconstructibles au regard des règles d'urbanisme en vigueur.
 Les limites des lots sont issues du fichier "VLS002_Plu_4_MAJ_11-2022_EspacesPublics dwg" fourni par le client, avec adaptation partielle sur les relevés topographiques effectués.

Planimétrie rattachée au système NGF93 natif - CC48
 Altimétrie rattachée au système NGF-IGN83, altitudes normales par procédé GNSS - modèle de globe RAT50 - précision du rattachement +/- 5cm.
 L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.

107

Dossier : AG230050
 Document : DIV-P03-V01
 Date : 11 Octobre 2023
 Modification : 20 octobre 2023

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 11 juin 2025

DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES

Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest

3, avenue du Chemin de Presles

Le Directeur de la DNID

94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

TELEPHONE : 01 45 11 64 47 / 06 09 46 91 34

MEL : emilie.bellec@dgfip.finances.gouv.fr

mél. Secrétariat : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

EPFIF
4-14 rue Ferrus
75014 PARIS

Affaire suivie par : Amaury WATTELEZ

Mail : amaury.wattelez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 98 27 13 38

Référence : **2025-92078-41474**

DS 24527854

Votre référence : VLG – PSV – MACRO-LOT 1

Dossier suivi par : Malika SAIDJ

LETTRE-AVIS DU DOMAINE

Objet : validation d'accord pour la cession amiable de plusieurs biens immobiliers.

Par saisine du 2 juin 2025 vous demandez l'accord du service des Domaines pour la cession à la commune au prix de revient de l'EPFIF d'un ensemble de biens situés dans le secteur du boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne, faisant partie d'un ensemble dénommé par vos services « Macro-lot n° 1 ».

La cession est prévue au coût de revient total engagé par l'EPFIF pour l'acquisition de ces biens, conformément à la convention d'intervention foncière conclue avec la ville, qui, en l'état actuel d'avancement du projet, et conformément à vos indications, est estimé par vos services à **8 571 999,99 € HT**.

Certains biens n'ayant pas encore été acquis par l'EPFIF ni même évalués, il s'agit d'un coût de revient **estimatif provisoire**, qui sera ajusté ultérieurement lorsque la totalité des biens auront été acquis afin de prendre en compte, pour les biens qui n'ont pas encore été acquis par l'EPFIF à ce jour, les montants des indemnités qui seront contractualisées à l'amiable ou par fixation du juge de l'expropriation.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_24-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025