

3250808

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.

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 LOGL2031503A 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 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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

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, de la portée, des effets, des risques et sanctions ci-dessus visées résultant de la non- expiration des délais de recours et déféré préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

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 22 mai 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 171 Boulevard Gallieni,

Un immeuble de rapport et boxes

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	101	171 Bd Gallieni	00 ha 11 a 14ca

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

Immeuble article deux

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 167 Boulevard Gallieni,
Un immeuble de rapport

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	105	167 BD GALLIENI	00 ha 03a 65ca

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

Immeuble article trois**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 73 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 108 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	108 p	20 rue du Fond de la Noue	00 ha 00 a 73 ca

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 quatre**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 34 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 109 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	109 p	161 BD GALLIENI	00 ha 00 a 34 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.

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

Immeuble article cinq

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 183, 185 Boulevard Gallieni,

Un immeuble élevé sur sous-sol à usage de cave et local chaufferie, d'un rez-de-chaussée, deux étages et grenier.

Garage et jardin autour.

Précision étant ici faite que le bâtiment comprend un local commercial au rez-de-chaussée, un appartement au 1er étage, un appartement au 2ème étage et deux caves au sous-sol

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit littéralement rapporté :

« TRAVAUX - ABSENCE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Aux termes de l'acte de vente par Madame MONTES au profit de la société YMO, ci-après visé en l'origine de propriété il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Observation faite qu'aux termes d'un acte reçu par Maître KLEPPING, Notaire associé à PUTEAUX le 06 février 1995 contenant vente par Madame MONTES au profit de la société YMO, Madame MONTES a déclaré que par suite de travaux réalisés par ses soins, le grenier de l'immeuble avait été aménagé en un local de trois pièces, salle d'eau et water-closets et qu'il avait été créé un local à usage de garage. »

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune autorisation administrative n'a été délivrée pour ces travaux précisant toutefois que son achèvement a eu lieu avant 1995 ainsi qu'en atteste l'acte authentique en date du 06 février 1995 susvisé.

En outre, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir créé d'événement pouvant interrompre la prescription ou en avoir subi tel qu'un procès-verbal constatant l'infraction.

Le **VENDEUR** atteste que ces travaux ont été achevés depuis plus dix ans, puisqu'il a acquis le **BIEN** en l'état le 31 juillet 1997.

»
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 362 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 177 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	177p	183 Bd Gallieni	00 ha 03a 62ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 177 est d'une contenance totale de 630,00 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 six

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 47 Rue Edouard Manet,

Une maison d'habitation comprenant :

Un rez-de-chaussée composé d'une salle d'eau et de toilettes, d'un premier étage composé d'une salle de séjour et d'une cuisine et d'un second étage composé de deux chambres.

Au-dessus : combles non aménagés

Jardin

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit littéralement rapporté :
"Observation étant ici faite que le Vendeur déclare que dans le titre acquisitif de propriété antérieur, reçu par Maître LEFEBVRE, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1965, il était mentionné que la maison comportait un seul étage.

Le Vendeur précise :

-Qu'il n'a pas effectué de travaux dans les biens et qu'il n'y a pas eu création d'un étage, depuis 1965

-Que c'est l'identification du bien reprise dans les différents titres de propriété qui a été sensiblement modifiée au fil des années.

Ainsi, le rez-de-chaussée ci-dessus visé est un rez-de-jardin qui n'était pas indiqué dans le titre de 1965 susvisé.

Le premier étage susvisé correspond au rez-de-chaussée désigné dans le titre de propriété de 1965.

Le second étage susvisé correspond au premier étage décrit dans le titre de propriété de 1965

Aussi, le Vendeur déclare que la désignation actuelle du bien est la suivante :

Une maison d'habitation comprenant :

-Un rez-de-jardin comprenant : buanderie, bureau, salle d'eau, dressing et toilettes

-Un rez-de-chaussée comprenant : entrée, séjour et cuisine

-Un premier étage comprenant : dégagement, deux chambres
 -Au-dessus : combles aménagés
 -Jardin
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	196	rue Edouard Manet	00 ha 02 a 25 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 49 Rue Edouard Manet,
 Une maison élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée composé de trois pièces principales, cuisine
 Jardin
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	199	49 rue Edouard Manet	00 ha 02 a 31 ca

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

Immeuble article huit

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 24 Rue du Fond de la Noue.

Ledit ensemble immobilier comprenant un bâtiment principal (bâtiment B) élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée auquel on accède par un perron devant et un perron derrière, divisé en hall d'entrée, couloir et water-closets, avec un appartement à gauche et deux appartements à droite.

Et d'un premier étage divisé en quatre appartements et water-closets sur le palier.

Grenier perdu au-dessus couvert en tuiles.

Cour devant avec garage à gauche contre la propriété voisine et ouvrant sur la rue (bâtiment A).

Cour derrière.

L'immeuble possède une évacuation tout à l'égout.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	205	24 rue du Fond de la Noue	00 ha 04 a 26 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)

Le bâtiment A consistant en un garage ouvrant sur la rue et situé à gauche dans la première cour contre la propriété voisine.

D'une superficie de vingt-huit mètres carrés.

Et les cent quatorze millièmes (114 /1000 èmes) des parties communes générales.

Le **VENDEUR** déclare que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la désignation du bien est la suivante : un local à usage commercial.

Lesdits travaux autorisés aux termes d'un arrêté de permis de construire numéro 12437-92 et d'une déclaration d'achèvement des travaux déposés à la mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, le 5 août 1967.

Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 2 et d'une superficie de cinq mètres carrés quatre-vingt centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 3 et d'une superficie de huit mètres carrés vingt centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 4 et d'une superficie de trois mètres carrés soixante centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 5 et d'une superficie de huit mètres carrés quarante centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 et d'une superficie de huit mètres carrés quatre-vingt centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 7 et d'une superficie de six mètres carrés trente centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 et d'une superficie de huit mètres carrés dix centièmes

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 9 et d'une superficie de vingt sept mètres carrés

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 10 et d'une superficie de quatre mètres carrés quatre-vingt-dix centièmes
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, deuxième porte à droite dans le couloir d'entrée, un appartement sur cour divisé en salle à manger; dégagement, cuisine et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-six mètres carrés vingt centièmes
Et les cent six millièmes (106 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, à gauche dans le couloir d'entrée, un appartement divisé en entrée, salle à manger, cuisine et chambre sur rue, deux chambres et salle d'eau sur cour, dégagement

Le tout d'une superficie de quarante neuf mètres carrés trente centièmes
Et les deux cents millièmes (200 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro treize (13)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, première porte à droite dans le couloir d'entrée, un appartement divisé en salle à manger; dégagement, cuisine et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés soixante centièmes
Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Dans le bâtiment B, au premier étage, première porte à gauche sur le palier, un appartement sur cour divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-six mètres carrés soixante-dix centièmes
Et les cent dix millièmes (110 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

Dans le bâtiment B, au premier étage, première porte à droite sur le palier, un appartement sur cour divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés

Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro seize (16)

Dans le bâtiment B, au premier étage, deuxième porte à droite sur le palier, un appartement sur rue divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre

Le tout d'une superficie de vingt-deux mètres carrés quatre-vingt centièmes

Et les quatre-vingt-quatorze millièmes (94 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17)

Dans le bâtiment B, au premier étage, deuxième porte à gauche sur le palier, un appartement sur rue divisé en entrée, cuisine, salle à manger, dégagement et deux chambres

Le tout d'une superficie de vingt-neuf mètres carrés trente centièmes

Et les cent dix-huit millièmes (118 /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 :

- 26 M² pour le lot numéro ONZE (11)
- 49 M² pour le lot numéro DOUZE (12)
- 24 M² pour le lot numéro TREIZE (13)
- 26 M² pour le lot numéro QUATORZE (14)
- 25 M² pour le lot numéro QUINZE (15)
- 28 M² pour le lot numéro SEIZE (16)
- 28,56 M² pour le lot numéro DIX-SEPT (17)

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 18 décembre 1964 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 9 janvier 1965, volume 5914, numéro 5.

Immeuble article neuf**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 165 Boulevard Gallieni,
Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	206	165 BD GALLIENI	00 ha 11 a 09ca

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 43 Rue Edouard Manet,
Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Section	N°	Lieudit	Surface
L	207	43 rue Edouard Manet	00 ha 02 a 24 ca
L	275	rue Edouard Manet	00 ha 00 a 20 ca
L	280	rue Edouard Manet	00 ha 02 a 69 ca
L	284	43 rue Edouard Manet	00 ha 03 a 99 ca

Total surface : 00 ha 09 a 12 ca

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 179 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 261 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 212 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	212	179 BD GALLIENI	00 ha 02 a 61ca
	p		

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 212 est d'une contenance totale de 447,00 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 douze

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 43 Rue Edouard Manet et 173 Boulevard Gallieni,

Un terrain sur lequel sont édifiés vingt-sept box à usage de parking .

La présente promesse portant sur la parcelle cadastrée section L numéro 428, ci-dessous visée, et sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 520 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 210 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
			Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250624-2025_08_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025

L	210 p	173 Bd Gallieni	00 ha 05 a 20 ca
L	428	rue Edouard Manet	00 ha 01 a 25 ca

Total surface : 00 ha 06 a 45ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 210 est d'une contenance totale de 607,00 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 treize

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 39 Rue Edouard Manet,

Une propriété comprenant :

Un pavillon à usage d'habitation élevé sur terre-plein :

-d'un rez-de-chaussée divisé en : une grande pièce à usage de séjour, chambre, cuisine, water-closet, garage.

-d'un étage divisé en salle de séjour, trois chambres, salle de bains et water-closet.

Terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	211	39 Rue Edouard Manet	00 ha 03 a 13 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 37 Rue Edouard Manet,

Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	242	37 rue Edouard Manet	00 ha 06 a 63 ca

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 181 Boulevard Gallieni,

Un immeuble à usage commercial

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 372 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 243 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	243 p	181 Boulevard Gallieni	00 ha 03a 72ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 243 est d'une contenance totale de 616,00 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 seize

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 35 Rue Edouard Manet,

Un pavillon à usage d'habitation, élevé sur sous-sol total, composé :

- d'un sous-sol comprenant : garage, cuisine d'été, cave
 - d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, salle à manger, séjour avec cheminée, une chambre, cuisine équipée, water-closets
 - d'un étage comprenant une grande chambre avec salle de bains équipée
- Couvert en tuiles
Jardin devant et derrière

Etant ici observé qu'il résulte des énonciation du titre antérieur en date du 13 septembre 2002, ce qui suit :

"par suite de travaux d'aménagement effectués par le précédent propriétaire, le premier niveau est constitué de :

- une grande chambre, salle de bains équipée, seconde chambre, salle de bains, placards."

En outre dans l'acte du 16 juin 2015, le vendeur a déclaré que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire avant son acquisition, la désignation du bien actuelle est la suivante :

- sous-sol comprenant : cuisine d'été, réserve, cave
- rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée, 2 chambres, cuisine équipée, water-closets

- premier étage : 2 chambres, 2 salles de bains, placards

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	266	35 rue Edouard Manet	00 ha 01 a 55 ca

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

Immeuble article dix-sept**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 35 bis rue Edouard Manet,
 Une maison d'habitation
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	267	35 bis rue Edouard Manet	00 ha 04 a 81 ca

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

Immeuble article dix-huit**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 26 rue du Fond de la Noue
 Un pavillon d'habitation élevé sur rez-de-chaussée, comprenant : un garage, une entrée, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains avec water-closets.
 Derrière ce pavillon, un local à usage de dépôt.
 Jardin
 Au fonds du jardin petit bâtiment d'un simple rez-de-chaussée d'une pièce
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	270	26 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 66 ca

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

Immeuble article dix-neuf**DESIGNATION**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 26 Rue du Fond de la Noue,
 Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol total, d'un rez-de-chaussée, avec étage mansardé, comprenant :
 -au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, water-closet
 -à l'étage : trois chambres mansardées
 Au-dessous un garage sur rue
 Jardin avec buanderie et au fond du petit bâtiment sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée d'une pièce

Il résulte des énonciations du titre du précédent propriétaire ce qui suit littéralement rapporté :

"Etant ici précisé que par suite de travaux effectués par le VENDEUR la désignation du petit bâtiment situé au fond du jardin est la suivante : une maison individuelle comprenant une entrée, séjour-cuisine, salle de bains avec water-closets, à l'étage deux chambres.

Les travaux de création de la salle de bains avec water-closets ont fait l'objet d'une déclaration de travaux délivrée par Monsieur le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 17 janvier 1998 sous le numéro DT 092.078.976087, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Par ailleurs, les VENDEURS déclarent sous leur responsabilité que dans l'acte reçu par Maître MONTOURCY, Notaire associé à SAINT-DENIS, le 14 janvier 1998, visé ci-après au paragraphe effet relatif, le sous-sol du pavillon principal sur rue a été omis dans la désignation alors que ce sous-sol existait déjà et que l'étage

maison située au fond du jardin a également été omis alors qu'il existait également, cet étage figurant sur le plan de la maison annexé par les vendeurs à l'arrêté de déclaration de travaux ci-dessus visé et ci-annexé, cette maison ne comportant pas en outre de sous-sol.

L'arrêté délivré le 17 janvier 1998 par la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE, du chef des précédents propriétaires est demeuré ci-annexé (...)

Par ailleurs, le Vendeur a fait réaliser des travaux d'extension du pavillon principal pour lesquels il a déposé trois déclarations préalables qui ont fait l'objet d'attestations de non opposition à conformité des travaux, délivrés par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, ci-après visées et annexées en seconde partie de l'acte, au paragraphe "autorisations administratives"

Le Vendeur déclare que la désignation actuelle du bien est donc la suivante :
 Une maison individuelle comprenant une entrée, séjour-cuisine donnant accès à une grande terrasse surplombant le jardin, salle de bains avec water-closets, à l'étage deux chambres et un grand dégagement à usage de pièce à vivre
 Sur rue, un garage et sous-sol
 Jardin avec une buanderie et au fond une maisonnette élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage de 3 pièces.
 Atelier comprenant un bureau, un atelier, une kitchenette et water-closets"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	271	26 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 24 ca

Précision étant ici faite que ce bien a fait l'objet, savoir :

-d'une déclaration préalable n° DP 092 078 09 E 0517 pour l'extension du pavillon principal et transformation d'un appentis en atelier avec toit terrasse non accessible.

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une contestation pour non-conformité, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 26 janvier 2012

-d'une déclaration préalable n° DP 092 078 08 E502 pour travaux d'extension du garage, de modification de clôture et de pose de garde-corps sur le terrain sis 26 rue du Fond de la Noue.

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une contestation pour non-conformité, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 26 janvier 2012

-d'une déclaration préalable n° DP 092 078 11 E 636 pour création d'une terrasse sur le toit terrasse, la pose d'un escalier, d'un garde de corps et d'un pare-vue sur la maison sise 26 rue du Fond de la Noue

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une contestation pour non-conformité, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée par la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE le 26 janvier 2012

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

Immeuble article vingt

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 177 Boulevard Gallieni,

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
 Date de télétransmission : 26/06/2025
 Date de réception préfecture : 26/06/2025

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol composée : d'un rez-de-chaussée comprenant un séjour, une cuisine, salle de bains avec WC, une chambre et une terrasse.

Garage

Observation étant ici faite que par suite de travaux effectués par un précédent propriétaire, il y a plus de dix ans, la désignation actuelle des biens est la suivante :

Une maison élevée sur sous-sol, composée :

-au sous-sol : un dégagement, une chambre, une salle de jeux et une cave

-au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, une salle de bains avec WC, une terrasse

-un garage

En outre par suite de travaux d'embellissements intérieurs et extérieurs, effectués par le précédent propriétaire, la désignation du bien est la suivante :

-au rez-de-jardin : un dégagement, une chambre, une chambre avec dressing et une cave

-au rez-de-chaussée : séjour / salle à manger, cuisine, une salle de bains avec wc, une chambre parentale et une terrasse
le tout d'une surface utile de l'ordre de 140 m²

-un garage avec accès direct sur le boulevard et un jardin avec appentis
-combles aménageables

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 134 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 279 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023 figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	279	177 BD GALLIENI	00 ha 01 a 34ca
	p		

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 279 est d'une contenance totale de 322,00 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 vingt-et-un

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 169 Boulevard Gallieni,

Un ensemble immobilier comprenant :

-Un pavillon à usage R + 1 (avec cave) : 2 X 40m² environ

-Un local carrelé de 40m² environ

-Un atelier R+ 1; 2 x 115m² environ

-Un local de 23m² environ.

Une cour et cour couverte de 228m² environ

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	281	169 Boulevard Gallieni	00 ha 04a 85ca

Le **VENDEUR** déclare que la désignation actuelle de cet ensemble immobilier est la suivante :

*Une maison comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, salon, salle de bains, w-c,
- A l'étage : deux chambres, salle de douches, w-c,
- Cave

*Un studio comprenant : grande pièce avec cuisine, salle de bains, w-c,

*Un studio comprenant : pièce, kitchenette, salle de bains, w-c,

*Un loft comprenant : trois chambres, séjour, cuisine, salle de bains, w-c,

*Un atelier,

*Un bâtiment à usage de stockage,

* Deux autres pièces indépendantes jouxtant le loft.

Le **VENDEUR** déclare que le précédent propriétaire a procédé à un changement de destination partielle desdits **BIENS** en habitation et a déposé en Mairie une demande de permis de construire pour ce changement de destination conformément au courrier de la Mairie en date du 24 avril 2001.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être en possession de la demande de permis de construire avec accusé réception de la Mairie, ni de l'arrêté de permis de construire, ni de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux ni du certificat de non-contestation de la conformité des travaux et que la Mairie n'a pas été en mesure de lui produire ces documents.

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.

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

Immeuble article vingt-deux

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 30 Rue du Fond de la Noue, 169 Boulevard Gallieni et rue Edouard Manet,

Un ensemble à usage professionnel et commercial, comprenant :

- un bâtiment de maçonnerie couvert en fibro ciment ondulé d'une surface de 89 m² environ,
- un petit atelier de briques et couvert en fibro ciment ondulé d'une surface de 17m²,
- un magasin construit en briques et béton armé et couvert en tôles ondulées d'une surface de 150 m² environ

Figurant ainsi au cadastre :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

Section	N°	Lieudit	Surface
L	282	30 rue du Fond de la Noue	00 ha 03 a 57 ca

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

Immeuble article vingt-trois

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 175 Boulevard Gallieni,

Une maison d'habitation composée de : une entrée, une cuisine, quatre pièces, un coin toilette.

Un apprentis.

Grand terrain sur le devant

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

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol partiel, comprenant :

-Un rez-de-chaussée composé de : une entrée, séjour, cuisine, wc, garage attenant.

-A l'étage : quatre chambres, salle de bains, buanderie,

-Grenier aménagé

Remise et abris de jardin

Terrain sur le devant

Précision étant ici faite que ce bien a fait l'objet, savoir,

-d'un permis de construire n° PC 92 078 03 E 225 délivré par le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 23 mars 2004 concernant l'extension de la maison individuelle

-d'un permis de construire modificatif n° PC 92 078 03 E 225-1 délivré par le Maire de VILLENEUVE LA GARENNE le 31 décembre 2004 concernant la transformation d'une partie du pavillon en garage et modification de la hauteur (de 7,5 à 8 m)

L'arrêté de permis de construire et son modificatif ont fait l'objet d'une déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux le 17 juin 2009, précisant que les travaux ont été achevés à la date du 1^{er} janvier 2007.

Par mail en date du 13 décembre 2018, la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE a indiqué que la conformité n'a pas été contestée par la Ville.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ 103 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 283 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	283 p	175 BD GALLIENI	00 ha 01 a 03ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 283 est d'une contenance totale de 258,00 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 vingt-quatre

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 206 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 297 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	297 p	163 rue du Fond de la Noue	00 ha 02 a 06ca

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
 Date de télétransmission : 26/06/2025
 Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 297 est d'une contenance totale de 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.

Immeuble article vingt-cinq

DESIGNATION

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

Un terrain sur lequel est édifée 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 280 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	298 p	22 rue du Fond de la Noue	00 ha 02 a 80 ca

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

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.

Précision étant ici faite que cette maison a été édifée 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.

Immeuble article vingt-six

DESIGNATION

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 45 Rue Edouard Manet,
Des boxes

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	427	45 rue Edouard Manet	00 ha 03 a 10 ca

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

Il est rappelé que ladite promesse en date du 22 mai 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.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 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 **CINQ MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLE UN EUROS QUARANTE-HUIT CENTS (5.867.001,48 €)** 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 NEUF MILLIONS CINQ CENT TRENTE-ET-UN MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS CINQUANTE-DEUX CENTS (9.531.912,52 €) 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) 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 détritrus 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 dépossessions et d'évictions commerciales 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 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'EPPFIF 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 2** en date du 22 mai 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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

Le **VENDEUR** a régularisé le 15 décembre 2023 une promesse synallagmatique de vente au profit du bailleur social portant sur une partie des parcelles cadastrées section L numéros 177, 243, 212, 279, 283 et 210.

Ladite promesse de vente consentie sous la condition suspensive suivante ci-dessous littéralement rapportée :

« La Promesse est consentie et acceptée sous la condition que soit délivré un certificat de non-opposition expresse à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 177, 243, 244, 212, 279, 283 et 210 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 **31 mars 2024**.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **30 Juin 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 30 septembre 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 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.

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 faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le **30 SEPTEMBRE 2024**.

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

Cependant le calendrier étant à ce jour modifié, le **VENDEUR** régularisera un avenant avec son acquéreur afin de fixer les mêmes délais de dépôt et d'obtention de la non-opposition ci-dessous précisés.

Par suite les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** de cette non-opposition. 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.

La présente condition suspensive aura donc lieu comme ci-dessus mais dans les délais suivants :

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**.

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 caractère définitif de l'autorisation devra être obtenu au plus tard le **30 mars 2025**

Certificat de non opposition à déclaration préalable

Les parties aux présentes ont régularisé ce jour une promesse synallagmatique de vente portant sur une partie des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 297 et 298

Ladite promesse de vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** aux présentes d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles susvisées.

Par suite les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** de cette non-opposition. 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.

Aux termes de cette promesse le **VENDEUR** s'est engagé 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.

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.

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

Le caractère définitif de 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.

La justification de cet affichage devra intervenir dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier par le VENDEUR.

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

La justification du caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'une attestation délivrée 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 a régularisé un instant de raison préalablement 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 :***

Démolition des constructions existantes sur les biens, ladite démolition portant sur l'infrastructure et la superstructure.

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

Démolition des constructions existantes sur le macro lot 2 et des constructions à cheval sur le lot 4 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 :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

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 envisagée au plus tard le **31 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 la demande 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 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 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

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** a régularisé un instant de raison préalablement 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 construire, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement, c'est-à-dire notamment purgé de toutes étude 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.**

Précision étant ici faite que, le Projet de construction projeté par l'**ACQUEREUR** créant une surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, supérieure à 10 000 m², le Projet relève de la rubrique 39° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'oblige à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** :

- A déposer une demande d'examen au cas par cas dans les meilleurs délais auprès de l'autorité environnementale compétente et à la compléter le cas échéant,
- A communiquer un exemplaire de la demande d'examen dont s'agit au **VENDEUR** aux seules fins d'informations,
- A informer le **VENDEUR** de la décision de l'autorité environnementale dès réception si celle-ci était expresse ou dès expiration du délai faisant naître une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact.

Dans l'hypothèse où l'évaluation environnementale serait prescrite, de manière expresse ou tacite, les Parties conviennent de se rapprocher dans les **QUINZE (15) Jours** soit de la réception de la décision soit de l'expiration du délai faisant naître une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact et ce, afin d'envisager les suites à donner aux Présentes notamment en ce qui concerne les délais y stipulés.

Ledit permis devant être obtenu 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 18 900 m² minimum de SDP environ

2/ Date d'obtention du caractère définitif du 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 de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée au plus tard le **31 juillet 2024**.

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 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 la demande de 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 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 construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de 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 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 construire ayant un caractère définitif.

5/ Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du 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 permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

7/ Transfert du permis de construire au VENDEUR

Au cas où le permis de construire 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.

L'administration procédera alors à la décharge de l'imposition en matière de taxe d'aménagement à l'encontre du bénéficiaire initial du 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 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 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 ONZE MILLIONS DEUX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT VINGT-TROIS EUROS VINGT-QUATRE CENTS (11.218.623,24 €) 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 QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUARANTE-HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS SOIXANTE-SEIZE CENTS (4.548.376,76 €) 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 détritrus 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, des frais de gestion et de sécurisation et divers, 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 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 2** en date du 22 mai 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 2** 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 2**. »

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

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, 177, 243, 212, 279, 283, 210, 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.

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

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 17 septembre 2024 suivi d'un arrêté de permis de construire rectificatif en date du 04 octobre 2024, délivré sous le numéro PD09207824E0003, dont une copie est ci-annexée.

Ledit permis ayant pour objet la démolition des constructions existantes sur le macro lot 2 et des constructions à cheval sur le lot 4 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 17 septembre 2024 suivi d'un arrêté de permis de construire rectificatif en date du 04 octobre 2024, délivré sous le numéro PD09207824E0003

L'**ACQUEREUR** déclare que son **SOUS-ACQUEREUR** a fait procéder 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.

Etant précisé que le sous-acquéreur s'était engagé à démolir l'ensemble des biens situés à cheval entre son macro-lot 2 et le lot A4 destinés à la vente à un bailleur social dans le cadre d'un groupement de commande.

Les délais de vente devant être prorogés pour la vente du macro-lot 2, les représentants du sous-acquéreur et le bailleur social désigné par la Ville se sont rapprochés en présence de toutes les parties prenantes au projet pour définir les nouvelles modalités de démolitions.

Il a été convenu entre le sous-acquéreur et le Bailleur social que ce dernier effectuera les démolitions et que les frais de démolition seront partagés équitablement entre les parties en fonction de la surface à démolir. Une convention entre ce sous-acquéreur et le bailleur social du lot A4 est en cours de préparation et sera signée en septembre 2025.

Le sous-acquéreur s'engage dès ce jour à ne pas ralentir la sortie de l'opération du lot A4 et s'engage à signer cette convention dès septembre 2025 et de financer les frais de démolition dans les conditions et délais fixés expressément dans cette convention.

Précision étant ici faite que le bailleur social a sollicité et obtenu un arrêté de permis de démolir portant sur les parcelles cadastrées section L numéro 243, 177, 212, 210, 244, 279 et 283, le 18 février 2025 sous le numéro PD09207824E004. Ledit arrêté de permis de démolir régulièrement affiché sur le terrain pendant une durée de

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

deux mois ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constats d'apposition établis Maître SADOUN, Commissaire de Justice à CRETEIL (94000) 41 Allée de la Toison d'Or en date des 05 mars 2025, 07 avril 2025 et 07 mai 2025.

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 qui doit être extrait de l'assiette du permis de construire ci-après visé, 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 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 **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 ou réputée réalisée.

c/ 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 28 février 2025 sous le numéro PC 09207824E0007, dont une copie est ci-annexée.

Ledit permis de construire ayant pour objet d'édifier sur l'assiette selon les plans provisoires ci-annexés, des logements correspondant à 18.906 m² de SDP.

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 1^{er} août 2024 et complétée le 29 novembre 2024.

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 construire a été affiché en Mairie à compter du

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 sont expirés à ce jour.

L'**ACQUEREUR** s'engage à produire au **VENDEUR** 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, dans un délai de cinq jours à compter de leur réception et au plus tard le 15 septembre 2025, à défaut de quoi l'arrêté de permis de construire sera réputé comme purgé de tous recours.

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 28 février 2025.

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.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

- 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.

DONT ACTE sur quarante-quatre pages

Comprenant

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

Paraphes

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_25-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025</p>
--

- mot rayé :

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.