

104335407
BOL/BOL/
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT SEPT JUIN,

À VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun,
En l'Hôtel de Ville,

Maître Laurent BOUILLOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
« Maîtres Jérôme DRAY, Véronique DEJEAN de La BÂTIE, Fabien LIVA, Laurent
BOUILLOT, Carole DELELIS-FANIEN, Magali de ALMEIDA-PALARIC et Ludovic
de PRAINGY, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est
à PARIS (15^è), 55 Quai de Grenelle, identifié sous le numéro CRPCEN 75013,

A reçu le présent acte contenant AVENANT n°1 à la Promesse Synallagmatique
de Vente en date du 29 avril 2024 à la requête des Parties ci-après identifiées :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La personne morale de droit public **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**,
Autre collectivité territoriale, située dans le département de Hauts-de-Seine, dont
l'adresse du siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun,
identifiée sous le numéro SIREN 219 200 789.

D'une part

1.2. BÉNÉFICIAIRE

1.2.1. La Société dénommée **EIFFAGE IMMOBILIER ILE De France**, Société par
actions simplifiée au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à SAINT-OUEN-SUR-
SEINE (93400), 101 boulevard Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 489
244 483 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

1.2.2. La Société dénommée **INFINITIMM**, société par actions simplifiée à associé
unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 50.000,00 € €,
dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 26 quai d'Asnières,

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

identifiée au SIREN sous le numéro 847 647 153 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

D'autre Part

2. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

2.1. CONCERNANT LE PROMETTANT

La **COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE** est représentée à l'acte par Monsieur Pascal PELAIN agissant en qualité de Maire de la Commune comme ayant été nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020 dont une copie est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2025 exécutoire suite à sa transmission au contrôle de légalité le [] telle que visée ci-dessous.

Le **Promettant** es-qualité déclare :

- que la délibération du 19 juin 2025 été publiée dans la huitaine sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé et que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité à ce jour.

Les **Parties** requièrent expressément le Notaire soussigné de régulariser les présentes.

(Délibérations du 05 juillet 2020 et 19 juin 2025)

2.2. CONCERNANT L'ACQUÉREUR

3.2.1 La Société dénommée **EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE** est représentée à l'acte par Monsieur Benoit BOUCHE Directeur Opérationnel.

Monsieur Benoit BOUCHE, agissant en vertu d'une procuration consentie par Monsieur Olivier GENIS en date à VELIZY-VILLACOUBLAY du [] dont une copie demeure ci-annexée.

Monsieur Olivier GENIS agissant en qualité de Président de la Société dénommée **EIFFAGE CONSTRUCTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 275.620.000 euros, dont le siège social est à Vélizy-Villacoublay (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le n° 552 000 762 RCS Versailles.

La société **EIFFAGE CONSTRUCTION** agissant elle-même en qualité de présidente de :

La Société dénommée **EIFFAGE IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à Vélizy-Villacoublay (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le n° 314 527 649 RCS Versailles.

La société **EIFFAGE IMMOBILIER** agissant elle-même en qualité de présidente de la société **EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE**, **Bénéficiaire** aux présentes.

(Pouvoirs EIFFAGE)

3.2.2 La Société dénommée **INFINITIMM** est représentée à l'acte par Monsieur Pierre-Charles DECOSTER agissant en qualité de président de ladite Société, nommé aux termes d'un procès-verbal des décisions de l'Associé Unique en date du 14 octobre 2021 dont une copie demeure ci-annexée.

<p>Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025</p>
--

Lequel président ayant les pouvoirs les plus étendus ainsi qu'il résulte de l'article 12 des statuts de ladite société.

(Pouvoirs INFINITIMM)

3. EXPOSÉ

Aux termes d'une promesse synallagmatique de vente reçue par Maître Laurent BOUILLOT, notaire susnommé, le 29 avril 2024, le **Promettant** susdénommé, a promis de céder au **Bénéficiaire** susdénommé, la totalité en pleine propriété des Biens tels que désignés ci-dessous :

«

12. IDENTIFICATION DU BIEN

IMMEUBLES OBJET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 1

12.1. IMMEUBLES VILLE

12.1.1. IMMEUBLE ARTICLE UN

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 178 boulevard Gallieni, un terrain,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	43	178 BOULEVARD GALLIENI	00ha 00a 69ca

[...]

12.1.2. IMMEUBLE ARTICLE DEUX

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 178 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	44	178 BOULEVARD GALLIENI	00ha 02a 01ca

[...]

12.1.3. IMMEUBLE ARTICLE TROIS

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 168 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit
J	48	168 BOULEVARD GALLIENI

[...]

12.1.4. IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 24 rue du onze novembre 1918, un terrain d'une surface d'environ 399 m² à prélever sur une plus grande parcelle sur laquelle est édifié un immeuble bâti, laquelle parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	82	24 RUE DU ONZE NOVEMBRE 1918	00ha 04a 31ca

[...]

12.1.5. **IMMEUBLE ARTICLE CINQ**

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 164 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	84	164 BOULEVARD GALLIENI	00ha 01a 68ca

[...]

12.1.6. **IMMEUBLE ARTICLE SIX**

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 174 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	110	174 BOULEVARD GALLIENI	00ha 02a 57ca

[...]

12.1.7. **IMMEUBLE ARTICLE SEPT**

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 172 boulevard Gallieni, un immeuble bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	103	BOULEVARD GALLIENI	00ha 08a 86ca

[...]

12.2. **IMMEUBLES EPFIF**

12.2.1. **IMMEUBLE ARTICLE HUIT**

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390** 176 Boulevard Gallieni, Un immeuble bâti

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.2.2. **IMMEUBLE ARTICLE NEUF**

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 170 Boulevard Gallieni,
Un immeuble bâti.

Figurant ainsi au cadastre :

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

Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente en date de ce jour régularisée par l'EPFIF au profit du **Vendeur** ce qui suit littéralement rapporté :

« 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 :

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée, un local commercial
Et les deux mille trois cent soixante-dix-huit /dix millièmes (2378 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

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

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

-au premier étage : une chambre

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier.

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

Lot numéro trois (3)

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

- au rez-de-chaussée, un local

-au sous-sol, une cave

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier

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

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

Lot numéro quatre (4)

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

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

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

Lot numéro cinq (5)

Au premier étage, un logement

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

Lot numéro six (6)

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

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

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

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

Lot numéro sept (7)

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

Et le volume de combles au-dessus.

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

Lot numéro huit (8)

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

Au sous-sol, une cave

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

Lot numéro neuf (9)

Droit de passage donnant accès au lot numéro huit

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

[...]

12.2.3. IMMEUBLE ARTICLE DIX

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

- Un immeuble bâti

- Et une surface d'environ 8m² à prélever sur une parcelle de plus grande taille cadastrée section J numéro 119 tel que figurant en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Le tout figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	49	18 IMP LEGENDRE	00 ha 00 a 69 ca
J	119	IMP LEGENDRE	00 ha 00 a 11 ca

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

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

[...]

12.2.4. IMMEUBLE ARTICLE ONZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 166 Boulevard Gallieni,
 Une propriété bâtie,
 Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.2.5. **IMMEUBLE ARTICLE DOUZE**

À VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 162 Boulevard Gallieni.

Un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments distincts,

Figurant ainsi au cadastre :

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

Précision étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente régularisée ce jour au profit du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« Désignation actuelle de l'Ensemble immobilier

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

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

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

-l'arrêté de permis de démolir et les procès-verbaux d'affichage

-les diagnostics avant démolition qui ont été établis

-les procès-verbaux de réception des travaux, de lever des réserves

-le dossier des ouvrages exécutés et / ou des rapports de fin de travaux valant dossier des ouvrages exécutés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE
 Date de télétransmission : 26/06/2025
 Date de réception préfecture : 26/06/2025

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

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

Observation étant ici faite au titre de 1 et 3 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant : cuisine, salle à manger, une chambre

Et les cent quarante et un millièmes (141 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment B, au premier étage au dessus du premier lot, un appartement comprenant : deux pièces et débarras

Et les cent soixante-seize millièmes (176 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment B, au deuxième étage au-dessus du deuxième lot, un appartement comprenant : une pièce et débarras, et deux petits greniers en soupente

Et les soixante-quatorze millièmes (74 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

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

Lot numéro cinq (5)

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

Lot numéro six (6)

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

Lot numéro sept (7)

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

Lot numéro huit (8)

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

Lot numéro neuf (9)

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

Lot numéro dix (10)

Le bâtiment D, c'est à dire le débarras et la jouissance d'un terrain d'une superficie totale de trente trois mètres carrés soixante centièmes environ, en ce compris l'emplacement du débarras, le tout se trouvant à l'angle nord-est de la propriété, et dont les limites sont les suivantes : celle couchant le prolongement de la limite du débarras jusqu'à la jonction d'une ligne représentant la limite midi de ce lot d'une longueur de huit mètres vingt centimètres environ, prenant naissance à environ quatre mètres dix centimètres du coin nord-est de la propriété, pour aller parallèlement à la limite nord de la propriété
Et les cent cinq millièmes (105 /1000 èmes) des parties communes générales. »

[...]

12.2.6. IMMEUBLE ARTICLE TREIZE

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

Un terrain d'une surface d'environ 254 m² à prélever sur une plus grande parcelle comprenant un immeuble bâti tel que délimité en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	86	160 BD GALLIENI	00 ha 03 a 25 ca

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

[...]

12.2.7. IMMEUBLE ARTICLE QUATORZE

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.2.8. IMMEUBLE ARTICLE QUINZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 172 Boulevard Gallieni,
Un ensemble immobilier comprenant un passage d'entrée sur le boulevard Gallieni,
avec une grande cour.

Deux bâtiments à usage industriel accolés

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

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

Il résulte du titre du propriété du Propriétaire actuel ce qui suit :

"Observation étant ici faite que le Vendeur précise :

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.2.9. IMMEUBLE ARTICLE SEIZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 174 Boulevard Gallieni,
Un ensemble immobilier à usage mixte comprenant un local commercial, un logement
et un bâtiment annexe à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

IMMEUBLES OBJET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 2**12.3. IMMEUBLES VILLE****12.3.1. IMMEUBLE ARTICLE DIX-SEPT**

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 157 boulevard Galliéni, un terrain supportant actuellement un équipement public culturel,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	110	10 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 06a 90ca

[...]

12.3.2. IMMEUBLE ARTICLE DIX-HUIT

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 157 boulevard Galliéni, une propriété bâtie,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	111	16 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 03a 08ca

[...]

12.3.3. IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF

A **VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390)** 8 rue du Fond de la Noue, un terrain d'une surface d'environ 7 m² à prélever sur une plus grande parcelle, figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	113	8 RUE DU FOND DE LA NOUE	00ha 11a 17ca

[...]

12.4. IMMEUBLES EPFIF

12.4.1. IMMEUBLE ARTICLE VINGT

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

Une maison construite en briques composée :

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

Hangar couvert en carton bitumé à l'ouest.

Cour avec pompe.

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

Figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	108	20 rue du Fond de la Noue	00 ha 00 a 76ca

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 de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

[...]

12.4.2. **IMMEUBLE ARTICLE VINGT-ET-UN**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 161 Boulevard Gallieni,

Une maison d'habitation

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

Figurant actuellement au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	109	161 BD GALLIENI	00 ha 04 a 26 ca

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

[...]

12.4.3. **IMMEUBLE ARTICLE VINGT-DEUX**

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

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

Grenier au-dessus.

Dépendances dans la cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	272	155 BD GALLIÉNI	00 ha 01 a 59ca

[...]

12.4.4. **IMMEUBLE ARTICLE VINGT-TROIS**

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

Une MAISON D'HABITATION comprenant :

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

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

Terrasse à l'arrière de la maison.

Cour devant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	273	14 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 01 a 06 ca

[...]

12.4.5. **IMMEUBLE ARTICLE VINGT-QUATRE**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 163 Boulevard Gallieni,
Un terrain bâti d'une surface d'environ 131 m² à prélever sur un terrain de plus grande taille et tel que délimité en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	297	163 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 03 a 37 ca

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

[...]

12.4.6. **IMMEUBLE ARTICLE VINGT-CINQ**

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 22 Rue du Fond de la Noue,
Un terrain d'environ 7 mètres carrés à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 délimité en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	298	22 RUE DU FOND DE LA NOUE	00 ha 02a 86ca

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

Tel que lesdits **Biens** existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. »

Aux termes dudit acte il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

«
[...]

9.4 **CONTEXTE DE L'OPÉRATION**

L'EPFIF est propriétaire de la plus grande partie des parcelles assiette de la **Consultation** susrelatée (Macros-Lots 1 et 2), la Commune étant propriétaire du reste des parcelles.

L'ensemble desdites parcelles sont destinées à devenir la propriété de la Ville pour ensuite être cédées à chacun des Opérateurs choisis, lauréats du Macro-Lot 1 et du Macro-Lot 2 préalablement à la réitération des présentes.

Préalablement à la cession à la Ville des parcelles propriété de l'EPFIF et constituant partie du Macro-Lot 2, l'EPFIF divisera son unité foncière pour en céder une partie à un bailleur social. étant ici observé que la déclaration préalable devra être déposée avant le dépôt du permis de construire numéro 1.

Il est ici précisé que tout au long du Boulevard Gallieni, est identifié au Plan Local d'Urbanisme, un emplacement réservé destiné à l'élargissement dudit Boulevard et correspondant à la partie vert du plan établi par le Cabinet RENFERT et VENANT géomètres experts sis à COLOMBES, 5 Boulevard Edgar Quinet le 20 octobre 2023 .

(Plan de Division du 20 octobre 2023)

Cet emplacement réservé devra être rétrocédé moyennant la valeur symbolique qui sera déterminée par la Collectivité, après démolition des parties de construction débordant actuellement sur ledit emplacement en vertu des Permis de Démolir que le Bailleur Social et le Lauréat auront obtenu, leur permis de construire ne devant pas avoir pour assiette cet emplacement réservé.

A cet effet, le Bailleur Social et chacun des Lauréats devront déposer :

- un Permis de Démolir sur l'ensemble du tènement qui lui sera vendu,
- une Déclaration Préalable pour isoler la partie « emplacement réservé » intégré dans son tènement,
- un Permis de Construire sur le périmètre hors partie « emplacement réservé »,

Et s'engageront irrévocablement à céder cet emplacement réservé dans les conditions susrelatées.

Préalablement au dépôt du Permis de Démolir par le **Bénéficiaire**, l'EPFIF devra avoir déposé un Déclaration Préalable de Division pour constituer le périmètre du Macro-Lot 1.

Observation étant ici faite que la rétrocession à la Ville des parcelles constituant l'emplacement réservé devront être rétrocédées après démolition mais préalablement à la mise en œuvre de la partie Permis de Construire afin que cette division prenne tout son effet.

L'ensemble des parcelles devant appartenir à la Ville et/ou les parcelles appartenant à l'EPFIF formant une seule unité foncière, les hypothèses suivantes pourront se présenter :

- i) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot réitérent leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville l'ensemble des parcelles assiette des deux Macros-Lots qui les cédera elle-même à chacun des Lauréats. La division foncière, alors opérée par la Ville fera l'objet, soit d'une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements, soit entrera dans l'exception prévue à l'article R 442-1 a) du Code de l'Urbanisme (division primaire) ;
- ii) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot ne réitérent pas leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville les parcelles constituant le Macro-Lot du Lauréat qui réitérera le premier sa vente, l'EPFIF pour cela devra obtenir préalablement une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements.

9.5 CAHIER DES CHARGES D'EXPROPRIATION

L'EPFIF ayant acquis les **Biens** dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique aux termes d'une Ordonnance d'Expropriation en application des articles L 411-1 et L 411-3 du Code de l'Expropriation, la présente cession est soumise au Cahier des Charges

d'Expropriation figurant au **Dossier d'Information**, lequel comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations et comporte les clauses type approuvées par le décret numéro 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 411-1 et suivants du code de l'expropriation ; et notamment aux clauses suivantes ci-après littéralement rapportées :

« CALENDRIER-DELAIS D'EXECUTION »

LE SOUS-ACQUEREUR devra s'engager auprès de l'ACQUEREUR à entreprendre les travaux de démolition dans un délai d'un **mois** à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, et à fournir à l'EPFIF une copie de la déclaration d'ouverture de chantier.

LE SOUS-ACQUEREUR devra s'engager auprès de l'ACQUEREUR à entreprendre les travaux de construction dans un délai de **six mois** à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, et à fournir à l'EPFIF une copie de la déclaration d'ouverture de chantier.

LE SOUS-ACQUEREUR s'obligera également à entreprendre les travaux de démolition/, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivré, dans un délai d'un (1) mois de l'Acte Authentique de Vente, à entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivré, dans un délai de six (6) mois de l'Acte Authentique de Vente, et à réaliser les constructions dans un délai maximal de 40 mois, dont 4 mois pour la démolition, et **36 mois pour l'achèvement des constructions**, à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'EPFIF d'une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux établie par l'ACQUEREUR ou le Maître d'œuvre du SOUS-ACQUEREUR.

Les délais fixés ci-avant seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1148 du code civil et des cause légitimes et des causes de suspensions de délais, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'ACQUEREUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de celui qui l'invoque.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- Les troubles résultant d'actes révolutions, incendies, accidents de chantier ne résultant pas d'une négligence du Sous-Acquéreur, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui dispose que « Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche du lieu d'exécution du chantier,
- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- Les découvertes de vestiges et/ou fouilles

administrations compétentes,

- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du **Sous-Acquéreur**,
- Retards résultant de la cession de paiement, de l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
- Retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation de virus, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.
- Retards imputables aux concessionnaires, sur présentation de justificatifs,

Les difficultés de financement ou de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

PENALITES POUR NON-RESPECT DU DELAI IMPARTI POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET POUR L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

En cas de non-respect du délai imparti pour le commencement des travaux de démolition et de construction, l'Acquéreur ou le Sous-acquéreur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/15.000èmes du Prix de base hors taxe les trente (30) premiers jours calendaires,
- de 1/7.500èmes du Prix de base hors taxe à compter du trente et unième (31ème) Jour.

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant l'échéance des étapes du calendrier ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations prévues dans le Programme.

Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.

Pour le calcul de cette pénalité définitivement due, le montant de la pénalité liée au retard dans le démarrage de la démolition sera déduit du montant de la pénalité due pour le retard dans l'achèvement des constructions. En cas de respect du délai d'achèvement, les pénalités prévues au titre du retard dans le démarrage de la démolition et/ou de la construction ne seront pas dues par le **Bénéficiaire**.

Les pénalités éventuellement dues par le **Sous-Acquéreur** ne seront à verser qu'après l'Achèvement

Toutes sommes en principal dues au **Vendeur** au titre des Présentes, qui demeureront impayées à compter de leurs exigibilités, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal majoré de quatre cents (400) points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que le Bénéficiaire puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

Lesquelles pénalités sont plafonnées à deux pour cent (2%) du prix exprimé dans l'Acte de Vente.

A défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées pour les échéances correspondantes, savoir :

- les travaux de démolition, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivrés, dans un délai d'un (1) mois de l'Acte Authentique de Vente,
- à entreprendre les travaux de construction, en exécution des autorisations d'urbanisme qui lui auront été délivrés, dans un délai de six (6) mois de l'Acte Authentique de Vente,

Il devra délivrer les justificatifs suivants :

- démarrage des travaux de construction (justifié par la déclaration d'ouverture de chantier – DOC),
- à l'achèvement du Programme de Construction (justifié par la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et, pour ce qui figure dans la notice descriptive, par une attestation du Maître d'œuvre qu'elle a bien été mise en œuvre). **L'Acquéreur ou le Sous-acquéreur** devra par ailleurs justifier dans les cinq (5) mois maximum de la conformité de l'immeuble en produisant le certificat de la non-contestation de la conformité des travaux. A défaut, les pénalités ci-dessus s'appliqueront.

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant les dates ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations innovantes prévues dans la Notice Descriptive.

Elles seront payables le dernier jour de chaque mois.

NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées aux présentes seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions des articles L 411 et suivants du Code de l'Expropriation et notamment des articles L411-1 et L 411-3.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par l'EPFIF ou à défaut par le Préfet sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles. »

Le Bénéficiaire se déclare parfaitement informé dudit Cahier des Charges d'Expropriation et s'engage irrévocablement à en respecter le contenu.

[...]

14. DELAI - REALISATION – CARENCE – EXECUTION FORCEEE

14.1 DÉLAI :

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

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé 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 **Promettant** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **Bénéficiaire** de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

[...]

17. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

17.1 MONTANT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **NEUF MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (9 258 880,00 EUR) HORS TAXES.**

Etant ici observé que le prix plancher est déterminé pour la construction d'environ 13.616,00 mètres carrés minimum.

17.1.1 AUGMENTATION DE LA SDP ENTRE LA PROMESSE ET L'ACTE DE VENTE - AJUSTEMENT A LA HAUSSE DU PRIX HT

Les **Parties** conviennent que pour le cas où le **Bénéficiaire** obtiendrait, au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, un Permis de Construire ou un Permis de Construire Modificatif définitif, autorisant la construction d'une SDP supérieure à 13.616,00 mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible le Jour de la Signature de l'Acte de Vente, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du Permis de Construire et du Permis de Construire Modificatif qui seront délivrés à l'**Acquéreur**.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680,00 EUR)** hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir 13.616,00 mètres carrés.

Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** au **Vendeur** le jour de la signature l'Acte Authentique de Vente.

Cet ajustement de prix sera majoré, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée et dont le paiement incomberait à l'**Acquéreur** ou ses ayants-droits en vertu des stipulations des **Présentes**.

En aucun cas le Prix de vente ne pourrait être diminué, même dans l'hypothèse où l'**Acquéreur** obtiendrait une autorisation de construire d'une SDP inférieure, pour les locaux à usage d'habitation à 13.616,00 mètres carrés.

17.1.2 COMPLEMENT DE PRIX EN CAS D'AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER POSTERIEUREMENT A LA VENTE

Les **Parties** conviennent que pour le cas où l'**Acquéreur** ou tout sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées désigné dans le présent article, obtiendrait postérieurement à l'Acte Authentique de Vente et ce pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'Achèvement (date de la DAACT), un permis de construire ou un permis de construire modificatif définitif autorisant la construction d'une SDP supérieure à celle qui aura été autorisée au Permis de Construire ~~et/ou~~

Permis de Construire modificatif obtenus au jour de la Vente pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible dans un délai de trente (30) Jours Calendaires, concomitamment à la régularisation de l'Acte Complémentaire, à compter du caractère définitif du ou des permis de construire modificatif et/ou nouveau(x) permis de construire ultérieur(s) autorisant les Surfaces de Plancher excédentaires, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du permis de construire et du permis de construire modificatif obtenus.

*Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680,00 EUR)** hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir celle qui aura été autorisée au Permis de Construire et/ou Permis de Construire modificatif obtenus au jour de la Vente.*

Lesquels prix unitaires au mètre carré seront réactualisés en fonction de la variation de l'indice de la construction (ICC)

*L'indice de base est le dernier indice publié à ce jour soit celui **du 04 avril 2024** pour une valeur de **2 162** et celui de référence, sera le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte complémentaire de Vente. Un acte complémentaire à l'Acte Authentique de vente contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire sera reçu par le notaire soussigné.*

*Cet ajustement éventuel du prix sera payable comptant par l'**Acquéreur** ou le sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées au Vendeur le jour de la signature de l'acte complémentaire.*

Les frais de cet acte complémentaire seront supportés par le pétitionnaire du permis de construire ou permis de construire modificatif définitif constituant le fait générateur dudit ajustement.

*Cet ajustement de prix sera majoré, le cas échéant, de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à cette époque, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée et dont le paiement incomberait à l'**Acquéreur** ou ses ayants-droits en vertu des stipulations des **Présentes**.*

Pour la mise en œuvre de cette clause, il est stipulé :

*1°) En cas d'aliénation en bloc de l'immeuble à construire : L'**Acquéreur** s'oblige à insérer aux actes de vente qu'il viendrait à consentir, les dispositions ci-dessus, à titre de stipulation pour autrui, ses sous-acquéreurs devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du **Vendeur**.*

*Dans ces cas chaque disposant imposera l'exécution de cette disposition à son ayant-droit qui devra contracter un engagement personnel d'exécuter cette disposition et de payer au **Vendeur** ou ses ayants-droits le ou les compléments de prix correspondants.*

*Chaque disposant notifiera au **Vendeur** par lettre recommandée avec accusé de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus, cette notification étant faite à titre purement informatif.*

2°) En cas de mise en copropriété ou en volumétrie de l'immeuble à édifier, le règlement de copropriété ou le cahier des charges de l'ensemble immobilier soumis à la volumétrie devront comporter ce rappel et le débiteur de la présente obligation sera le titulaire des droits de construire c'est-à-dire :

- *en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires qui aura cédé les droits de construire au copropriétaire souhaitant créer les nouvelles surfaces ;*
- *en cas de volumétrie, le propriétaire du volume dans lequel la création de nouvelles surfaces sera réalisé, quelle que soit la règle de répartition des droits de construire entre volumes.*

Tout retard dans le paiement de l'ajustement de prix et/ou de la TVA y afférente sera productif d'un intérêt de plein droit et après mise en demeure au taux de cinq pour cent (5%) par mois de retard sur la période à courir entre la date d'exigibilité et la date de son règlement effectif.

Cette stipulation ne pourra remettre en cause la date d'exigibilité, et par conséquent, valoir accord de la part du **Vendeur**, de délai de règlement.

17.1.3 VÉRIFICATION DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES PAR L'ACQUÉREUR

Le **Vendeur** se réserve le droit de vérifier les surfaces qui auront été édifiées par l'**Acquéreur**.

A cet effet, l'**Acquéreur** fera connaître au **Vendeur**, par lettre recommandée avec avis de réception, la date à laquelle le chantier sera parvenu à un niveau d'avancement permettant un mesurage définitif des Surfaces de plancher réellement construites.

A cette lettre recommandée, l'**Acquéreur** joindra une attestation de son maître d'œuvre confirmant la Surface de plancher effectivement réalisée pour chacune des affectations du **Programme de Construction**.

Le **Vendeur** aura la faculté de faire établir un mesurage des constructions, à ses frais et par le géomètre-expert de son choix, dans le délai de SOIXANTE (60) Jours Calendaires de la notification par l'**Acquéreur**.

Pendant ce délai, l'**Acquéreur** s'engage à réserver au **Vendeur**, et au géomètre qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées. Le **Vendeur** devra prévenir l'**Acquéreur** de la visite au moins cinq (5) jours ouvrés à l'avance.

Faute d'avoir contesté le mesurage dans le délai susvisé au moyen du mesurage effectué par le géomètre mandaté par ses soins, le **Vendeur** sera réputé avoir accepté le mesurage communiqué par l'**Acquéreur**.

A défaut d'accord entre les **Parties** sur les mesurages effectués, elles conviennent de désigner d'un commun accord un expert (à défaut ledit expert sera désigné par le tribunal compétent) dont la mission sera de réaliser un mesurage des surfaces de plancher réellement construites par l'acquéreur.

17.2 AVIS DE LA DIRECTION NATIONALE DES INTERVENTIONS DOMANIALES

La délibération a été prise après Avis de la Direction Départementale d'Interventions Domaniales en date du 26 mars 2024, la commune de Villeneuve-la-Garenne ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

17.3 PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **Parties** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**Acquéreur**, au plus tard au moment de l'Acte Authentique de Vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

17.4 FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **Bénéficiaire**.

[...]

30. CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

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

i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéros 19/0660 et numéros 16/03657 en date du 04 avril 2024 soient purgés de tous recours et devenus définitives,

ii) Que l'EPFIF soit propriétaire des **Immeubles EPFIF** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date de ce jour,

iii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive des Immeubles EPFIF et que les **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.

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 dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le Promettant.

iv) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'EPFIF et le **Promettant** en date de ce jour soit régularisé avant la réitération du présent acte de tel sorte que le **Promettant** soit propriétaire des Biens objets des présentes Cette réitération est notamment conditionné par la réalisation des conditions suspensives suivantes :

« RESERVES

Réserve du droit de préemption

La présente promesse est consentie et acceptée sous la réserve qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ou conventionnelles, ne soit exercé sur les biens objets des présentes. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie le cas échéant remis.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Les parties considèrent que l'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ~~ce aux termes du premier alinéa de~~

l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

*En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.*

Conditions suspensives de droit commun

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

*Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.*

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES AU PROFIT DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR

Certificat de non opposition à déclaration préalable

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

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

*En conséquence, le **VENDEUR** s'engage à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **16 septembre 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 (3) MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.*

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

Si à la date du **31 décembre 2025** l'attestation de non-opposition à déclaration Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificat de non opposition à déclaration préalable

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

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

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **16 septembre 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 (3) MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

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

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

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

• n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **DEUX MOIS** à

compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;

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

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

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

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

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

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

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

Conditions suspensives particulières

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

Obtention d'un permis de démolir

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

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

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

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

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

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande de permis de démolir correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de

TROIS (3) MOIS à compter de ce jour, à savoir au plus tard le **16 septembre 2024**.

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

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

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

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

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

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

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

3/ Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement. 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 **16 septembre 2024**.

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

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

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

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

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

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

Si à la date du **28 février 2025**, l'attestation de non-opposition **Déclaration**

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

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

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes d'un ou de deux permis de construire, devenus définitif(s) (purgé(s) des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement c'est-à-dire notamment purgé de toutes études d'impact et de l'obtention d'une autorisation

ou absence d'opposition à la déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L. 214 -1 et suivants du code de l'environnement dans les conditions suivantes :

1 – Permis de construire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3/ Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le ou les permis sera/(ont) considéré(s) comme accordé(s) et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un ou des permis tacite(s) obligera le **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son/ leur affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le ou les permis est/sont accordé(s), expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son / leur affichage sur le chantier dans les **15 jours suivant son / leur obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR** étant précisé que seul

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

*l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier ces affichages à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de chaque affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.***

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

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

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

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

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

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

4/Recours :

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

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

5/ Affichage du ou des permis de construire

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

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

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

• Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au

sol naturel.

- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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

6/ Mandat par le VENDEUR

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

7/ Transfert du ou des permis de construire au VENDEUR

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

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

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

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

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

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

ETUDE D'IMPACT

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'a pas usé de la faculté qui lui est accordée de solliciter l'autorité en charge de l'examen au cas par cas afin de déterminer si, alors même que la Surface de Plancher du Programme de Construction projetée est inférieure au seuil de 10.000 m² fixé par l'article R122-2 du Code de l'environnement, celui-ci doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale en application du dispositif de la « clause filet » prévu par le décret n°2022-422 du 25 mars 2022.

Ainsi, il appartient à l'autorité compétente chargée d'instruire les demandes de permis de construire en tant que première autorisation d'informer l'**ACQUEREUR**, si elle l'estime nécessaire et par décision motivée, que les projets doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, à charge pour celui-ci :

- de saisir alors l'autorité en charge de l'examen au cas par cas qui décidera de la nécessité, ou non, de réaliser une étude d'impact ;

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le **VENDEUR** de la décision de l'autorité environnementale, et à lui transmettre la décision expresse.

Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale, par décision expresse ou tacite, conclurait à la nécessité de réaliser une telle étude d'impact, ce document devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** devrait engager les démarches pour réaliser une étude d'impact, il en informera le **VENDEUR** afin que les Parties se rapprochent pour étudier les délais de prorogation de la Promesse pour tenir compte du délai nécessaire pour l'autorité environnementale d'émettre son avis, lequel ne devra pas imposer de modification substantielle au Projet. A défaut les Parties conviennent de se rencontrer.

Sont ici rappelés les articles du code de l'urbanisme suivants :

"R431-16

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ou, lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du même code, le récépissé de la demande d'enregistrement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; (...)

Article R.423-20

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 423-19, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables quand l'enquête publique porte sur un défrichement.

Article R.423-32

Dans le cas prévu à l'article R. 423-20 où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, sauf dans le cas prévu par l'article R. 423-29 où l'enquête publique porte sur un défrichement, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête."

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

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

DEFAILLANCE DE L'UNE OU PLUSIEURS DES CONDITIONS SUSPENSIVES

La non-réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le Vendeur conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur les Biens.

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que les Parties n'y aient pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre. »

v) *Que les Biens soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques, purgés de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.*

*En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, la présente promesse de vente est assortie de diverses conditions spécifiques liées au **Projet de Construction**, déterminantes de chacune des **Parties**.*

31. CONDITIONS SUSPENSIVES

*Les présentes sont soumises à l'accomplissement de **Conditions Suspensives** telles qu'indiquées ci-après.*

La non-réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le Vendeur conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur les Biens.

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que les Parties n'y aient pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

[...]

31.4 CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DES DEUX PARTIES

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont les Parties pourront se prévaloir ou auxquelles elles pourront renoncer si bon leur semble.

A défaut par elles de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des Présentes ou dans les délais spécifiques prévus, elles seront réputé y avoir renoncé.

*Il est ici précisé que le **Promettant** a régularisé un instant de raison avant la signature de la présente promesse une promesse de vente une Promesse de Vente avec le propriétaire actuel, savoir l'EPFIF.*

31.4.1 OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR AYANT UN CARACTERE DEVENU DEFINITIF

*La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** d'un*

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Permis de Démolir sur les parcelles 113p, 273, 272, 111, 110, 108p, 109p, 298p et 297p, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :

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

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

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de demande de **Permis de Démolir** correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 16 septembre 2024.

Observation étant ici faite que le Bénéficiaire doit obtenir de la part de l'EPFIF les plans de division quatre (4) mois avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de **Permis de Démolir** résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier au **Promettant** qu'il 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 **Promettant**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Démolir** conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention **n'est pas soumise à la condition** que 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, le **Bénéficiaire** devant en faire son affaire personnelle.

A cet effet, le **Promettant** donne pouvoir irrévocable au **Bénéficiaire** pour le dépôt de la demande de Permis de Démolir et autorise le **Bénéficiaire** dans le cadre de cette demande à effectuer tout référé préventif nécessaire

3°/ Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande de **Permis de Démolir** 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 **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les quinze (15) jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **Promettant** 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 **Bénéficiaire** 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 déferé 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 le **Bénéficiaire** 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 déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de 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 de Démolir** susvisé, le **Bénéficiaire** devra le porter à la connaissance du **Promettant**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où le **Bénéficiaire** en aura lui-même eu connaissance.

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** de lever toutes difficultés et d'obtenir un **Permis de Démolir** ayant un caractère définitif.

5°/ Affichage des permis de démolir

L'affichage sur le terrain du permis de démolir est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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.

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 Promettant

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_26-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025
--

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant**, qui a obtenu mandat de l'EPFIF avec possibilité de subdéléguer sur les parcelles appartenant à ce dernier et donne en conséquence mandat au **Bénéficiaire** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des 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**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **Promettant**, si ce dernier le demande.

Les **Parties** conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

Dans ce même cas, le **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation dudit permis.

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

- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de construire par un autre demandeur.

31.4.2 OBTENTION D'UN DECLARATION PREALABLE DE DIVISION PAR L'OPERATEUR POUR LA CESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE VISE A L'ARTICLE 9.2

La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire** d'une attestation de non-opposition à la **Déclaration Préalable de Division** nécessaire à la réalisation du **Programme Immobilier** tel que décrit au paragraphe 9.2, ayant pour assiette les **Biens** objet des présentes.

Le **Bénéficiaire** s'engage à déposer ces demandes auprès des services instructeurs au plus tard le **16 septembre 2024**.

Observation étant ici faite que le Bénéficiaire doit obtenir de la part de l'EPFIF les plans de division quatre (4) mois avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

À défaut d'avoir déposé les demandes d'autorisation administrative dans lesdits délais et sauf causes indépendantes de la volonté du **Bénéficiaire** et qui devront alors être dument justifiées, la **Condition Suspensive** sera réputée non réalisée pour défaut du **Bénéficiaire** et le montant du dépôt de garantie restera acquis au **Promettant**.

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

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de l'obtention de la **Déclaration Préalable de Division** 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 Division** demeureront à la charge définitive du **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** fera son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de l'arrêté de la **Déclaration Préalable de Division**, 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 Division** n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

Le **Bénéficiaire** déposera, en son nom, la demande de **Déclaration Préalable de Division** sur le **Bien**.

A cet effet, le **Promettant** donne pouvoir irrévocable au **Bénéficiaire** pour le dépôt de la **Déclaration Préalable de Division**.

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 **Bénéficiaire**.

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** 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. Il s'engage à justifier de cet affichage au Promettant, 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 **Promettant** autorise d'ores et déjà le **Bénéficiaire** 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

Le Bénéficiaire s'engage d'une manière générale à informer le Promettant 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'Acquéreur 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.

Le Bénéficiaire se concertera avec le Promettant 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.

31.4.3 OBTENTION DE DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE ET/OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR ET/OU DE DIVISION EXPRES PURGÉ DE TOUT RECOURS ET DE TOUT RETRAIT SUR LES BIENS OBJETS DES PRÉSENTES AUTORISANT LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU BÉNÉFICIAIRE DÉCRIT À L'ARTICLE 9.2

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** du **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division numéro 1** et du **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire valant permis de démolir et/ou de division numéro 2**, devenus définitifs (purgés des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) ainsi que toutes les autorisations nécessaires permettant sa mise en œuvre immédiate c'est-à-dire notamment purgés 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 dans les conditions suivantes :

Assiette :

1°/ Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division.

A l'effet d'édifier 193 logements environ (dont 60 logements locatifs intermédiaires et 133 logements en accession) au moyen de deux permis de construire, savoir :

- Un premier permis de construire pour la réalisation d'environ 60 logement d'une surface de plancher d'environ 3.800,00 m²,
- Un second permis de construire pour la réalisation d'environ 133 logement d'une surface de plancher d'environ 9.846,00 m².

2°/ Date d'obtention du caractère définitif des Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division :

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de la demande de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 16 septembre 2024.

La preuve de la date de dépôt du dossier de demande de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, résultera du 1^{er} récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente

En cas de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier qu'il y a répondu dans le délai de un (1) mois à compter de la réception de la demande.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **Promettant**.
Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** qu'il n'est pas possible d'obtenir **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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, le **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les quinze (15) jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **Promettant**, 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 **Bénéficiaire** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq (5) jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

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

· Si 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 le **Bénéficiaire** 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, le **Bénéficiaire** devra le porter à la connaissance du **Promettant**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15 jours) où le **Bénéficiaire** en aura lui-même eu connaissance.

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** de lever toutes difficultés et d'obtenir un **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** ayant un caractère définitif.

5° / Affichage du Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division

L'affichage sur le terrain du **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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 Promettant

*En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** qui a obtenu mandat de l' EPFIF avec possibilité de subdéléguer sur les parcelles appartenant à ce dernier et donne en conséquence mandat pour l'obtention des **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division**. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.*

7°/ Transfert du Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division au Promettant

*Au cas où le **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres **Conditions Suspensives**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert desdits permis au profit du **Promettant**, 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 **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation desdits permis.*

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

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

Eude d'impact (Clause filet)

Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale, par décision expresse ou tacite, conclurait à la nécessité de réaliser une étude d'impact, ce document devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire devrait engager les démarches pour réaliser une étude d'impact, il en informera le Promettant afin que les Parties se rapprochent pour étudier les délais de prorogation de la Promesse pour tenir compte du délai nécessaire pour l'autorité environnementale d'émettre son avis, lequel ne devra pas imposer de modification substantielle au Projet. A défaut les Parties conviennent de se rencontrer.

*[...]
»*

4. DECLARATIONS DES PARTIES

4.1 CONCERNANT LES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Promettant déclare que la délibération du Conseil Municipal numéros 19/0660 en date du 04 avril 2024 a fait l'objet d'un recours contentieux introduit par Monsieur Abdelaziz BENTAJ et Madame Emmanuelle RASABY, Conseillers Municipaux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise suivant mémoire en date du 03 juin 2024, reçu au Tribunal le 04 juin 2024.

En conséquence, la Condition Essentielle et Déterminante de caractère définitif des délibérations du Conseil Municipal prévue à l'article 30 de la Promesse de Vente n'est pas levée.

4.2 CONCERNANT LA LIBÉRATION DES BIENS

Les **Parties** déclarent que les **Biens** appartenant actuellement à l'EPFIF sont toujours occupés.

Lesquels biens font l'objet d'une Promesse Synallagmatique de Vente régularisée entre l'EPFIF et la Commune de Villeneuve-la-Garenne en date du 29 avril 2024. L'EPFIF et la Commune de Villeneuve la Garenne ont régularisé un avenant un instant avant les Présentes, notamment afin de proroger le délai de réalisation.

En conséquence, la Condition Essentielle et Déterminante de libération des Biens appartenant actuellement à l'EPFIF prévue à l'article 30 de la Promesse de Vente n'est pas levée.

4.3 CONCERNANT LES AUTORISATIONS D'URBANISME

4.3.1 PERMIS DE DÉMOLIR

Les **Parties** déclarent que le permis de démolir visé à l'article 31.4.1 de la Promesse de vente a été obtenu ainsi qu'il résulte d'un arrêté de Permis de Démolir n° délivré par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne le .

Laquelle autorisation d'urbanisme a été affichée sur le terrain les

Les **Parties** déclarent que cette autorisation est à ce jour définitive ainsi corroboré par :

- Une attestation de non recours et non retrait délivré par la Mairie de Villeneuve-la-Garenne le .
- Un certificat de non-recours délivré par le Tribunal administratif de le

En conséquence, les Parties déclarent que la Condition Suspensive prévue à l'article 31.4.1 est levée.

4.3.2 DÉCLARATION PRÉALABLE

Les **Parties** déclarent que la Déclaration Préalable visée l'article 31.4.2 de la Promesse de vente a été obtenue ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-opposition à la Déclaration Préalable de Division délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne le .

Laquelle autorisation d'urbanisme a été affichée sur le terrain les

Les **Parties** déclarent que cette autorisation est à ce jour définitive ainsi corroboré par :

- Une attestation de non recours et non retrait délivré par la Mairie de Villeneuve-la-Garenne le .
- Un certificat de non-recours délivré par le Tribunal administratif de le

En conséquence, les Parties déclarent que la Condition Suspensive prévue à l'article 31.4.2 est levée.

4.3.3 PERMIS DE CONSTRUIRE

Les **Parties** déclarent que les Permis de Construire visés à l'article 31.4.3 de la Promesse de vente régularisée ont été obtenus ainsi qu'il résulte de deux arrêtés de Permis de Construire délivrés par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne sous les n°PC09207824E0008 le 18 mars 2025 et n°PC09207824E0009 le 24 avril 2025.

Le Permis de Construire n°PC09207824E0008 a été affiché sur le terrain les .
Le Permis de Construire n°PC09207824E0009 a été affiché sur le terrain les .

Par suite d'une erreur matérielle :

- Le Permis de Construire n°PC09207824E0008 a fait l'objet d'un rectificatif suivant arrêté délivré par le Maire de Villeneuve la Garenne le 26 mai 2025
- Le Permis de Construire n°PC09207824E0009 a fait l'objet d'un rectificatif suivant arrêté délivré par le Maire de Villeneuve la Garenne le 26 mai 2025.

Ces arrêtés de permis de construire rectificatifs ont été affichés sur le terrain en date du .

Les **Parties** déclarent qu'à ce jour les arrêtés de Permis de Construire et arrêtés rectificatifs n°PC09207824E0008 et n°PC09207824E0009 ne sont pas encore définitifs.

En conséquence, il y a lieu de proroger la Condition Suspensive prévue à l'article 31.4.3.

Les Parties conviennent qu'aucun nouveau Permis de Construire ou Permis de Démolir ou Permis de Construire valant permis d'aménager ou de démolir ne pourra être déposé.

CELA ETANT EXPOSÉ, il est passé à l'avenant objet des présentes.

5. AVENANT N°1 À LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE DU 29 AVRIL 2024

Les Parties veulent apporter les modifications suivantes à ladite Promesse de vente et que les articles et clauses d'articles suivants sont maintenant rédigés comme suit :

5.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE "14. DELAI - REALISATION – CARENCE – EXECUTION FORCEEE"

Les Parties conviennent de modifier l'article 14.1 de la Promesse de Vente comme suit :

14.1.DÉLAI :

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 dix-huit heures, **sauf les cas de prorogation prévus aux présentes.**

Par ailleurs 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.

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

5.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE "30. CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

Les Parties conviennent de modifier l'article 30 de la Promesse de Vente comme suit :

30. CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

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

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéros 19/0660 et numéros 16/03657 en date du 04 avril 2024 soient purgés de tous recours et devenus définitives,
- ii) Que l'EPFIF soit propriétaire des **Immeubles EPFIF** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date de ce jour,
- iii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive des Immeubles EPFIF et que les **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.

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 dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le Promettant.

- iv) Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'EPFIF et le **Promettant** en date de ce jour soit régularisé avant la réitération du présent acte de tel sorte que le **Promettant** soit propriétaire des Biens objets des présentes Cette réitération est notamment conditionné par la réalisation des conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives suivantes :

«

3/RESERVES ET CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES ET SUSPENSIVES

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

3-1 CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

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

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

*2/ Que l'EPFIF ait la jouissance définitive desdits **Biens**, qu'ils soient libres de*

toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purgés de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

3/Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'ACQUEREUR aux présentes et l'Opérateur du MACRO LOT 1 en date du 29 avril 2024 soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte. Toutefois, si les conditions de libérations des biens sont devenues effectives et que les autorisations d'urbanisme sont purgées de tout recours, aucune prorogation ne sera prise en compte au motif que l'acte de vente entre l'ACQUEREUR et l'opérateur du MACRO-LOT 1 n'ait pas été conclu dans les délais impartis. Dans ce contexte, la vente entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'effectuera dans le délai de cet avenant sans tenir des éventuelles prorogations convenues discrétionnairement entre l'ACQUEREUR et l'opérateur du MACRO-LOT 1.

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

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

a) Certificat de non opposition à déclaration préalable

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

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

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

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

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

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

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

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

b/ Certificat de non opposition à déclaration préalable

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

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

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

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

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

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

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

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

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

a/ Obtention d'un permis de démolir

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

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

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

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

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

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

Ladite décision a été 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.

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

Le SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes, a obtenu deux arrêtés de Permis de Construire délivrés par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne sous les n°PC09207824E0008 le 18 mars 2025 et n°PC09207824E0009 le 24 avril 2025.

Lesdits permis de construire ayant pour objet d'édifier sur l'assiette 200 logements savoir :

- **Un premier permis de construire pour la réalisation de 54 logements d'une surface de plancher d'environ 3.875,00 m²,**
- **Un second permis de construire valant permis de démolir pour la réalisation de 146 logements d'une surface de plancher d'environ 9.791,00 m².**

L'ACQUEREUR déclare que son SOUS-ACQUEREUR a déposé sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de VILLENENUVE-LA-GARENNE le 02 aout 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 démolir a été affiché en Mairie à compter du _____ ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du _____

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le _____

Par suite d'une erreur matérielle :

-Le Permis de Construire n°PC09207824E0008 a fait l'objet d'un rectificatif suivant arrêté délivré par le Maire de Villeneuve la Garenne le 26 mai 2025

-Le Permis de Construire n°PC09207824E0009 a fait l'objet d'un rectificatif suivant arrêté délivré par le Maire de Villeneuve la Garenne le 26 mai 2025.

Ces arrêtés de permis de construire rectificatifs ont été affichés sur le terrain en date du _____.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

»

[...]

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'ores et déjà de proroger le Délai de la promesse au 30 juin 2026.

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.

5.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE "31. CONDITIONS SUSPENSIVES"

Les Parties conviennent de modifier les articles 31.2.4, 31.2.5 et 31.2.6 de la promesse de vente comme suit :

31.4.4 OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR AYANT UN CARACTERE DEVENU DEFINITIF

SANS OBJET

31.4.5 OBTENTION D'UN DECLARATION PREALABLE DE DIVISION PAR L'OPERATEUR POUR LA CESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE VISE A L'ARTICLE 9.2

SANS OBJET

31.4.6 OBTENTION DU CARACTÈRE DÉFINITIF DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET RECTIFICATIFS AU PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENUS AUTORISANT LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU BÉNÉFICIAIRE DÉCRIT À L'ARTICLE 9.2

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** du caractère définitif des Permis de Construire et Rectificatifs aux Permis de Construire (purgés des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) ainsi que toutes les autorisations nécessaires permettant sa mise en œuvre immédiate dans les conditions suivantes :

Assiette :

1°/ Permis de Construire et Permis de Construire Valant Permis de Démolir

A l'effet d'édifier 200 logements au moyen de deux permis de construire, savoir :

- Un premier permis de construire pour la réalisation de 54 logements d'une surface de plancher d'environ 3.875,00 m²,
- Un second permis de construire pour la réalisation de 146 logements d'une surface de plancher d'environ 9.791,00 m².

2°/ Date d'obtention du caractère définitif des Permis de Construire et Permis de Construire Valant Permis de Démolir :

Il est précisé que le **Bénéficiaire** a obtenu deux arrêtés de Permis de Construire délivrés par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne sous les n°PC09207824E0008 le 18 mars 2025 et n°PC09207824E0009 le 24 avril 2025.

Par suite d'une erreur matérielle :

- Le Permis de Construire n°PC09207824E0008 a fait l'objet d'un rectificatif suivant arrêté délivré par le Maire de Villeneuve la Garenne le 26 mai 2025
- Le Permis de Construire n°PC09207824E0009 a fait l'objet d'un rectificatif suivant arrêté délivré par le Maire de Villeneuve la Garenne le 26 mai 2025.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **Promettant**. Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** qu'il n'est pas possible d'obtenir **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, 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 le **Bénéficiaire** 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 le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, 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, le **Bénéficiaire** devant en faire son affaire personnelle.

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le .

3°/ Mise en œuvre :

Le Permis de Construire n°PC09207824F0008 a été affiché sur le terrain les .

Le Permis de Construire n°PC09207824F0009 a été affiché sur le terrain les .

Le Rectificatif au Permis de Construire n°PC09207824F0008 a été affiché sur le terrain les .

Le Rectificatif au Permis de Construire n°PC09207824F0009 a été affiché sur le terrain les .

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, soit jusqu'au .
Passé ce délai, sans recours, cette condition sera réputée levée.

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 le **Bénéficiaire** 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.

4°/Recours :

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

Les **Parties** conviennent de se rapprocher afin de permettre au **Bénéficiaire** de lever toutes difficultés et d'obtenir un **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** ayant un caractère définitif.

5° / Affichage du Permis de Construire

L'affichage sur le terrain du **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (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 Promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** qui a obtenu mandat de l'EPFIF avec possibilité de subdéléguer sur les parcelles appartenant à ce dernier et donne en conséquence mandat pour l'obtention des **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division**.

Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

7°/ Transfert du Permis de Construire

Au cas où le **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres **Conditions Suspensives**, le **Bénéficiaire** devra faire effectuer à ses frais le transfert desdits permis au profit du **Promettant**, 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 **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation desdits permis.

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

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

Si à la date du 30 novembre 2025 le permis n'était pas purgé de tous recours et/ou retrait, la présente Promesse sera prorogée jusqu'au 30 juin 2026.

A défaut d'obtention du caractère définitif du Permis de Construire au 30 juin 2026, les **Parties** devront se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.
A défaut d'accord entre les Parties au plus tard sous un délai de trente (30) Jours, la présente Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Eude d'impact (Clause filet)

SANS OBJET

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des conditions figurant dans l'acte de Promesse Synallagmatique de Vente du 29 avril 2024.

6. ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.
Les frais du présent avenant seront à la charge du **Bénéficiaire**.

7. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

8. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.