

Direction Départementale des Finances Publiques des  
 Hauts-de-Seine

Le 12/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale des Hauts-de-Seine

167-177, avenue Joliot Curie

92 013 NANTERRE CEDEX

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

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

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Carine ROUBAUDI

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

Téléphone : 01 40 97 33 91

COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

Réf DS: 24311740

Réf OSE : 2025-92078- 38322

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



*Nature du bien :*

Volumes d'air et sous-sol (droits à construire de logements sociaux, intermédiaires et stationnements)

*Adresse du bien :*

Avenue de Verdun 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

*Valeur :*

**457 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

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

## 2 - DATES

de consultation :	20/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Absence de visite
du dossier complet :	10/06/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le service des domaines est sollicité par la Ville pour l'évaluation des volumes d'air et sous-sol correspondant aux emprises des parcelles cadastrées section I n°299 p1, 313 p1 et 322 p1, ces volumes (air et sous-sol) devant être cédés à IMMOBILIERE 3F, la ville conservant le volume sol se trouvant sur ces emprises.

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

Ces emprises font partie du lot A1 devant accueillir la construction d'un programme immobilier comprenant :

- 2 992 m<sup>2</sup> d'équipements publics (2249 m<sup>2</sup> SU de médiathèque, 549 m<sup>2</sup> SU de salle de spectacle et 194 m<sup>2</sup> SU de restaurant) ;

- 4 265 m<sup>2</sup> SDP de logements répartis comme suit : 969 m<sup>2</sup> de logements locatifs intermédiaires (LLI) et 3 296 m<sup>2</sup> de logements sociaux (environ 33 % de logements PLS et le reste en logements PLAI/PLUS). 64 Emplacements de stationnement situés en sous-sol sont attachés à ces 64 logements.

Concernant les cessions de volumes air et sous-sol, le consultant a communiqué au service les précisions apportées par le notaire concernant ce projet, à savoir :

« La parcelle cadastrée section I numéro 313 va être entièrement cédée par l'EPT à la Ville préalable aux promesses. Les promesses de la ville au profit d'13F seront donc les suivantes :

-cession des volumes airs et sous-sol du futur EDDV à établir par la ville sur les parcelles I299p1et I313 p1 ;

-cession des volumes airs et sous-sol du futur EDDV à établir par la ville sur la parcelle I 322p1.

13F cèdera les futurs volumes médiathèque sur l'EDDV à établir par cette dernière sur la parcelle cadastrée section I 217p1. La ville conserve les futurs volumes médiathèque de l'EDDV sur I 299P1 et 313P1 ainsi que ceux de l'EDDV de la parcelle I 322p. »

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

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

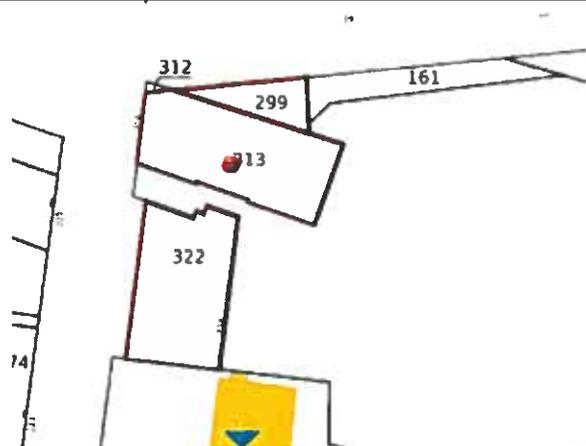
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

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

*Ci-dessous parcelles cadastrales source cadastre.gouv.fr*

*Source : google maps*



Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250718-2025-DE  
Date de réception préfecture : 28/07/2025

### 4.3. Références cadastrales

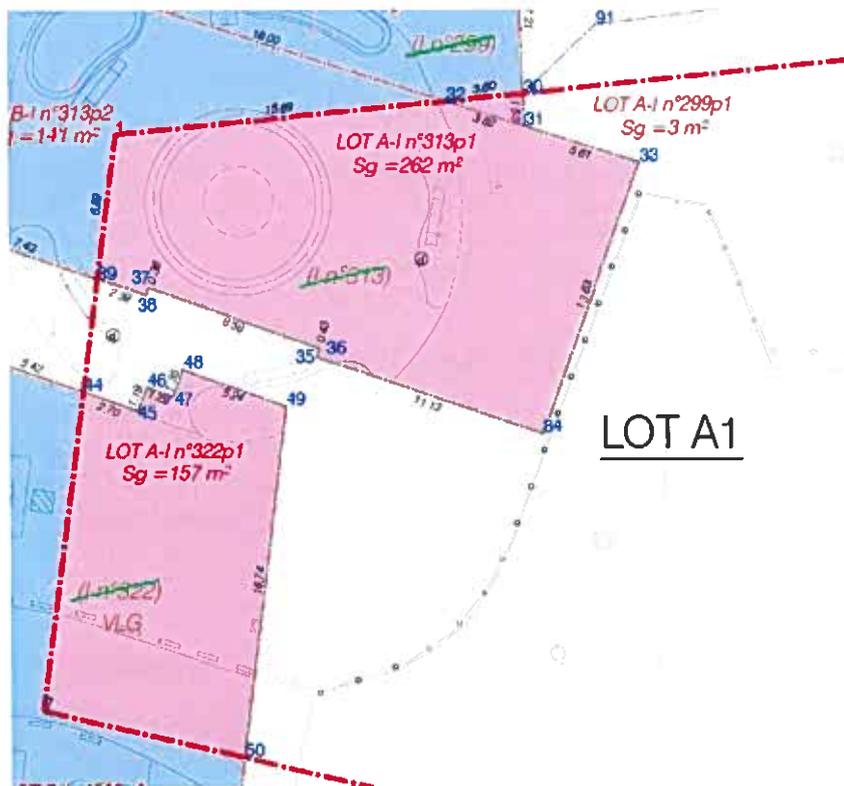
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLENEUVE LA GARENNE	I n°299	Avenue de Verdun	92 m <sup>2</sup>	Terrain
VILLENEUVE LA GARENNE	I n° 313	Avenue de Verdun	406 m <sup>2</sup>	Terrain
VILLENEUVE LA GARENNE	I n° 322	Avenue de Verdun	368 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			866 m <sup>2</sup>	

**Remarque :** les parcelles concernées par l'évaluation ne représentent qu'une partie des parcelles référencées ci-dessus, à savoir, selon les plans et superficies communiqués par le consultant :

- parcelle I n°299 p1 d'une superficie de 3 m<sup>2</sup> (en rose) ;
- parcelle I n°313 p1 d'une superficie de 262 m<sup>2</sup> (en rose) ;
- parcelle I n°322 p1 d'une superficie de 157 m<sup>2</sup> (en rose).

Soit un total de 422 m<sup>2</sup>.



### 4.4- Descriptif

Il s'agit actuellement de parcelles de terrains nus devant être intégrées à d'autres parcelles pour former le lot de construction dénommé A1 (d'une surface totale au sol de 2 032,80 m<sup>2</sup>, selon plans communiqués).

**4.5. Surfaces du bâti :** selon les informations communiquées par le consultant, ce lot A1 doit accueillir le programme suivant : construction d'un ensemble immobilier de :

- 2 992 m<sup>2</sup> d'équipements publics (2249 m<sup>2</sup> SU de médiathèque, 549 m<sup>2</sup> SU de salle de spectacle et 194 m<sup>2</sup> SU de restaurant) correspondant à une **surface de plancher globale de 3 163 m<sup>2</sup>** ;

- 4 265 m<sup>2</sup> SDP de logements répartis comme suit : 969 m<sup>2</sup> de logements locatifs intermédiaires (LLI) et 3 296 m<sup>2</sup> de logements sociaux (environ 33 % de logements PLS et le reste en logements PLAI/PLUS). 64 emplacements de stationnement situés en sous-sol sont attachés à ces 64 logements.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

- parcelles I n° 322 p1 et I n° 299 p1 : la propriété est détenue par la Commune de Villeneuve-la-Garenne ;

- parcelle I n° 313 p 1 : la propriété est détenue par l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE. Selon les informations communiquées, cette parcelle doit être cédée à la Ville de Villeneuve-la-Garenne avant la cession des volumes air/sous-sol à intervenir au bénéfice de IMMOBILIERE 3F.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 21 septembre 2023.



#### DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

Zone d'incertitude où se superposent :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) PLAINES COMMUNES

📍 Périmètre de 300m autour des QPV

📍 Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux

**Zone UA :** elle correspond au centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte à caractère central qui doit pouvoir offrir logements, services et commerces de qualité.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

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

Deux méthodes d'évaluation ont été retenues :

La valeur de la **charge foncière** a tout d'abord été déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

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

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Selon les informations communiquées, l'immeuble du lot A1 est organisé sous forme de division en volumes. Il comprendra 64 logements (sociaux et intermédiaires) en R+2 à R+7 (volume d'air) et 64 places de stationnement souterraines (volume sous-sol) en R-1, étant ici précisé qu'une fois la construction réalisée les logements et espaces de stationnement seront la propriété d'Immobilière 3F, tandis que la Ville sera propriétaire du volume sol constitué des équipements publics (médiathèque, salle de spectacle et restaurant) érigés en RDC, entresol et R+1.

**Au regard des informations communiquées, les volumes d'air et de sous-sol à évaluer sont donc constitués de volumes à bâtir avec des droits à construire concernant des logements sociaux et intermédiaires auxquels sont attachés des places de stationnement en souterrain.**

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

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de terrains destinés à l'édification de logements sociaux situés majoritairement dans le nord des Hauts de Seine, aucune transaction n'ayant pu être retrouvée sur la commune de Villeneuve-la-Garenne. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées entre décembre 2020 et avril 2023.

N°	Ref. Cadastres	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m <sup>2</sup> )	Prix HT(€)	Prix/m <sup>2</sup> SDP (€)	Observations	
1	AG 299 et 300	UG	53 rue François Hanriot, ZAC des Groues, NANTERRE	07/04/2023 2023P03916	11308	10 828 648 €	525 €/m <sup>2</sup> SDP	Cession de PLD à promoteur d'un terrain pour construction d'ensemble immobilier de 160 logements collectifs d'une SDP de 11 308 m <sup>2</sup> . Lot 2b de la ZAC. Ventilation DAC 5762 m <sup>2</sup> de logement en accession libre : 1 210 € HT/m <sup>2</sup> 2260 m <sup>2</sup> de logement en BRS et LLI : 837,50 €/m <sup>2</sup> 3 286 m <sup>2</sup> de LLS : 525 €/m <sup>2</sup>	
2	AH 308,309,313,314,311,306	Uacv	Zac Debussy Sevines- Rue Georges Thoretton et Henri Barbusse GENNEVILLIERS	14/02/2023 2023P03061	4759	2 208 330 €	Ratio moyen : 464 € (ventilé dans l'acte en : 450 € PLUS- PLAI ; 550 € PLS)	Vente d'un terrain avec droits à construire : - destination d'habitation locative sociale de type PLUS, PLAI et PLS -Prix ventilé selon financement.	
3	BD n°64 à 74 et 255 à 261	Uacg	88 à 100 boulevard Charles de Gaulle ; 169 à 177 rue de Chatou ; 132 à 140 rue de l'Agriculture COLOMBES	06/05/2021 2021P09345	10563	9 291 725 €	550 €/le m <sup>2</sup> de SDP en social	Un terrain à bâtir formant l'îlot n°2 de la ZAC Charles de Gaulle Est. Nu, arasé et remblayé. Projet de construction de logements libres, sociaux et commerces. Prix convenu de 550 €/m <sup>2</sup> SDP pour le logement social.	
4	AP94 AP95 AR165 AR169 AS479 (lot D1) AP96 (lot E1)	UM	7 à 9 rue des mathurins BAGNEUX	28/12/2020 2021P00895	23579	17 500 350 €	450 €/m <sup>2</sup> SDP	Cession de deux terrains en vue de la construction d'un programme immobilier se répartissant entre : logts accession libre- 5 015 m <sup>2</sup> sdp logts sociaux (sur la base CF de 450 €/m <sup>2</sup> sdp) - locaux commerciaux	
							Moyenne	497,00 €	
							Médiane	495,00 €	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

### 8.2.1. Analyse des charges foncières de terrains destinés à du logement social :

L'étude de marché portant sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux fait ressortir une moyenne à 497 €/m<sup>2</sup> et une médiane à 495 €/m<sup>2</sup>, avec des ratios variant de 450 €/m<sup>2</sup> à 550 €/m<sup>2</sup>.

Seul le 2ème terme permet d'obtenir une ventilation des prix par type de logement social (PLUS/PLAI/PLS).

Pour ce qui est des trois autres termes, le mode de financement n'est pas connu du service ni mentionné dans l'acte d'acquisition du terrain.

Pour rappel, les logements sociaux sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire :

- Les **logements PLAI** sont attribués aux locataires en situation de grande précarité ;
- Les **logements PLUS** correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) ;
- Les **logements PLS** sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé ;

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures à des plafonds réglementés variant selon le type de logement social. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics, sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Au cas particulier, le projet communiqué prévoit une répartition classique d'environ 30 %/33 % en PLS, les 2/3 restant étant des logements financés en PLAI/PLUS.

En l'absence de termes suffisants permettant d'opérer une ventilation des ratios selon les modes de financement, il sera retenu le ratio global moyen résultant de l'étude. Soit un ratio retenu de **497 €/m<sup>2</sup> SDP** pour l'ensemble des logements sociaux du programme.

Application numérique au projet envisagé :

- logements sociaux :  $3\,296\text{ m}^2\text{ SDP} \times 497\text{ €/m}^2\text{ SDP} = 1\,638\,112\text{ €}$

#### **8.2.4. Arbitrage de la charge foncière du terrain destiné à des logements locatifs intermédiaires (LLI) :**

Un logement intermédiaire est un type de logement qui se situe entre les logements sociaux (HLM) et les logements privés en termes de loyers et de conditions d'accès. Ces logements sont destinés aux personnes qui ont des revenus modestes, mais qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux.

Cette offre de logements, avec un loyer de 10% à 20% inférieur au prix du marché, vient compléter l'offre de logements sociaux.

Pour être éligibles, les candidats locataires doivent justifier de ressources inférieures ou égales à un plafond qui varie en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

En parallèle, s'applique un plafond de loyer propre au LLI, également identique au plafond de loyer du dispositif Pinel.

Au cas particulier, il n'a pas été retrouvé de termes, sur la commune de Villeneuve, permettant de faire ressortir une valeur en charge foncière pour des terrains destinés à des constructions de logements intermédiaires.

Selon le terme retrouvé sur la commune de Gennevilliers, la charge foncière retenue pour les logements sociaux de type PLS est de 550 €/m<sup>2</sup> SDP.

La charge foncière retrouvée en moyenne sur la commune de Villeneuve en matière de logements libres est d'environ 750 €/m<sup>2</sup> SDP (cf avis des domaines 2025-92078-37387, 2025-92078-39255 et 2025-92078-38797).

Il est donc choisi d'arbitrer en faveur d'une charge foncière supérieure aux logements PLS, mais inférieure d'environ 20 % à celle applicable au logement libre (les logements intermédiaires proposant des loyers de 10% à 20% inférieurs au prix du marché).

Soit un ratio retenu de **600 €/m<sup>2</sup> SDP** (  $750\text{ €/m}^2\text{ sdp} \times 0,80$  ).

### Application numérique au projet envisagé :

- logements intermédiaires :  $969 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 600 \text{ €/m}^2 \text{ SDP} = 581\,400 \text{ €}$

Remarque : les valeurs de charge foncière ont été déterminées par comparaison avec des programmes comprenant l'édification de logements sociaux et LLI parkings inclus. Les valeurs des volumes d'air et de sous-sol seront donc globalisées et ne peuvent être dissociées, les places de stationnement constituant le volume sous-sol du projet étant destinées aux logements constituant le volume aérien.

**Soit une valeur des volumes d'air et de sous-sol pour les emprises constituant l'ensemble du lot A1 de :  $1\,638\,112 + 581\,400 = 2\,219\,512 \text{ €}$ , arrondie à  $2\,220\,000 \text{ €}$ .**

Compte tenu du manque de termes retrouvés permettant d'évaluer en comparaison la charge foncière des logements LLI, et afin de recouper les valeurs retenues pour les autres logements, il a été choisi de réaliser un bilan promoteur afin de déterminer la valeur de la charge foncière admissible pour la réalisation d'un programme immobilier comprenant des logements sociaux et intermédiaires.

## **9 - COMPTE A REBOURS**

### **9.1. Recettes du CAR**

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

##### **9.1.1.1 - Termes de comparaison portant sur la cession de logements locatifs sociaux, cédés en EFA.:**

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de logements vendus en Etat Futur d'Achèvement (E.F.A), destinés au secteur locatif social et présentant des financements mixtes (le plus souvent PLUS/PLAI et PLS).

Ces logements sont situés dans des communes environnantes du nord des Hauts-de-Seine, aucune mutation récente n'ayant pu être retrouvée sur la ville de Villeneuve. Il ressort de ces critères une sélection de cinq mutations réalisées entre décembre 2021 et août 2023.

VEFA - immeubles destinés à du logement social							
N°	Ref. Cadas-trales	Adresse	Date mutation Réf. de publication	SHAB (m <sup>2</sup> )	Prix total (HT)	Prix/m <sup>2</sup> (€)	Observations
1	Bj n°5 et 84	14-20 boulevard Edgar Quinet <b>BOIS-COLOMBES</b>	31/08/2023 2023P15509	449,32	1 707 416 €	3 800,00 €	Acquisition en EFA de 11 logements et de 6 stationnements, de types studio à T4, proche du centre-ville, de commerces, de la gare. <b>Financement : 9 PLUS et 2 PLAI</b>
2	I n°94, 95, 284 et 286	7-11 boulevard de Finlande à <b>COLOMBES</b>	27/07/2023 2023P15086	864,16	3 154 184 €	3 650,00 €	Acquisition en VEFA 19 logements de types T1 à T3+ au rdc et 1er avec annexes de 202,75 m <sup>2</sup> dans un bâtiment en R+6 dans un secteur ANRU proche gare du Stade. <b>Financement : 8 PLUS, 7 PLAI et 4 PLS</b>
3	O n°19 et 20	24-26 rue Petit à <b>CLICHY</b>	24/10/2022 2022P23406	935	3 175 600 €	3 396,00 €	Acquisition en EFA de 15 logements sociaux (de type T2/T3) avec 8 emplacements de stationnement en sous-sol. <b>Financement : 6 logements PLUS, 5 logements PLAI et 4 logements PLS</b>
4	P n°1 et 187	77-81 rue des Bas - 26-28 rue Paul Gillet - 3 rue Jacques David à <b>ASNIERES-SUR-SEINE</b>	31/03/2022 2022P08232	1 863,53	6 466 450 €	3 470,00 €	Acquisition de 34 logements (T2, T3, T4) et 16 emplacement pour voiture. <b>Financement : 3 PLAI / 8 PLAI ANRU / 13 PLUS / 10 PLS</b>
5	BC n°479 et 481	248 avenue des Grésillons - 3 rue Bernard Palissy à <b>ASNIERES-SUR-SEINE</b>	21/12/2021 2022P01260	2 117	7 409 500 €	3 500,00 €	Acquisition de 39 logements <b>Financement : 3 PLUS ANRU / 13 PLUS / 12 PLAI ANRU / 11 PLS</b> et 20 emplacements pour voiture au sous-sol dont 2 PMR.
<b>Moyenne</b>						<b>3 563,00 €</b>	
<b>Médiane</b>						<b>3 500,00 €</b>	

### 9.1.1.2 - Termes de comparaison portant sur la cession de logements intermédiaires cédés en EFA. :

L'étude réalisée porte sur des mutations, à titre onéreux, de logements intermédiaires vendus en Etat Futur d'Achèvement (E.F.A), situés à Villeneuve ou dans des communes environnantes du nord des Hauts-de-Seine.

Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées entre juillet 2023 et décembre 2024.

VEFA - immeubles destinés à du logement locatif intermédiaire							
N°	Ref. Cadas-trales	Adresse	Date mutation Réf de publication	SHAB (m²)	Prix total (HT)	Prix/m² (€)	Observations
1	O 89 et 91	8 Bld Gallieni VILLENEUVE LA GARENNE	17/12/2024 2024P19310	3899	15 986 392,00 €	4 100,00 €	66 logements LLI et soixante-six (66) emplacements de stationnement dont une place PMR
2	N 249 et 253	Rue Camille du Gast / 11 av Marc Sangnier VILLENEUVE LA GARENNE	22/12/2023 2024P00862	1897	8 064 205 €	4 250,00 €	34 Logements : -cinq (5) T1 -onze (11) T2 -quinze (quinze) T3 -trois (3) T4, dont un duplex ; ces logements représentant ensemble-une surface Habitable (SHAB) globale prévisionnelle de 1.897,46 m², et 34 emplacements de stationnement
3	K 51 à 53, 82, 148, 162, 163 et 206	59 à 61 quai d'Asnières, 28 à 34 rue des Augustins VILLENEUVE LA GARENNE	28/09/23 2023P16939	1289	5 027 373 €	3 900,00 €	Vingt-deux (22) logements LLI et vingt-deux (22) emplacements de stationnement en sous-sol. La Surface habitable (SHAB) globale des vingt-deux (22) logements est de 1.289,07 m².
4	AF 677, 681, 685, 688, 690, 691, 694, 696, 698, 700, 702, 704	Rue de l'Association, rue Claude Robert et rue du Saule GENNEVILLIERS	18/07/2023 2023P13665	1703	6 813 600 €	4 000,00 €	Acquisition en EFA de 20 logements (1 3P et 19 4P) et de 24 emplacements de stationnement . Financement : LLI
						Moyenne	4 063,00 €
						Médiane	4 050,00 €

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

#### Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue pour les logements locatifs sociaux :

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de **3 563 €/m²HT** et une médiane de **3 500 €/m²HT** et des prix compris entre 3 396 €/m²HT et 3 800 €/m²HT pour des mutations de logements locatifs sociaux cédés en EFA.

Il est rappelé que les prix des logements acquis en EFA dépendent de la situation du bien, le prix du terrain ayant un impact sur la valeur unitaire en EFA, des prestations offertes, du financement obtenu et également des négociations entre les deux parties.

Aucun terme n'a pu être trouvé sur la commune de Villeneuve. Néanmoins, les transactions constatées dans les communes environnantes sont relativement homogènes. Aussi, il sera retenu une valeur HT proche des valeurs moyenne et médiane de l'étude.

La plupart des termes de comparaison (4/5) comprennent des logements avec parking. Dès lors, les valeurs déterminées seront considérées comme étant parking inclus.

**La valeur vénale unitaire est donc estimée à 3 500 €/m² Shab HT pour un logement locatif social avec parking, cédé en EFA.**

## **Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue pour les logements intermédiaires :**

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de **4 063 €/m<sup>2</sup>HT** et une médiane de **4 050 €/m<sup>2</sup>HT** et des prix compris entre **3 900 €/m<sup>2</sup>HT** et **4 250 €/m<sup>2</sup>HT** pour des mutations de logements intermédiaires cédés en EFA.

La plupart des termes de l'étude concernent la commune de Villeneuve-la-Garenne et les prix constatés sont homogènes. Il sera donc arbitré en faveur d'un ratio proche des moyennes et médianes de l'étude. Soit une valeur retenue de **4 050 € HT/m<sup>2</sup> Shab, parkings inclus.**

### **9.2. Dépenses du CAR**

Le bilan est réalisé d'après les données communiquées par le consultant à savoir sur la base d'un programme de 64 logements sociaux et intermédiaires (969 m<sup>2</sup> SDP pour les logements intermédiaires et 3 296 m<sup>2</sup> SDP pour les logements sociaux), auxquels sont attachés 64 places de stationnements en sous-sol.

#### **9.2.1 .Coûts**

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

- 1 900 €/m<sup>2</sup> HT pour la construction des logements sociaux et intermédiaires (parkings inclus).

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

#### **9.2.2. Honoraires et autres frais**

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

### **9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue**

**Le bilan promoteur (CAR) permet de déterminer une charge foncière admissible d'un montant de 2 179 012 €, arrondis à 2 179 000 €, soit une charge foncière globale estimée à 511 €/m<sup>2</sup>sdp environ.**

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>14 213 550,00 €</b>		
Activités	0		
Hébergement libre	0		
Hébergement social	10 605 000	3 030	3 500
Hébergement intermédiaire	3 608 550	891	4 050
Garages en box individuel	0		
Stationnements en sous-sol (nbre)	0		
Stationnements en Surface	0		
<b>Dépenses</b>	<b>10 973 500,00 €</b>	<b>SdP ou Nbre</b>	<b>Coût/m<sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT</b>
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>	0		
Démolition - Désamiantage	0		
VRD	0		
<b>coût de construction (B)</b>			
Activités	0		
Hébergement libre	0		
Hébergement intermédiaire	1 841 100	969	1 900
Hébergement social	6 262 400	3 296	1 900
Garages en box individuel	0		
Stationnements en sous-sol	0		
Stationnements en Surface	0		
<b>autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)</b>	2 870 000		
<b>Marge et aléas</b>	<b>1 061 038,00 €</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>2 179 012,00 €</b>		<b>511 €/m<sup>2</sup> SDP</b>

Après réalisation des deux méthodes, il ressort une valeur globale des emprises constituant le lot A1 de 2 220 000 € HT pour la méthode comparative et 2 179 000 € HT pour la méthode financière, soit un différentiel de moins de 2 % permettant de conclure à un recouplement des méthodes.

Au cas d'espèce, les deux valeurs étant très proches, il sera retenu une valeur intermédiaire de ces deux méthodes. Soit une valorisation des volumes d'air et de sous-sol **pour l'ensemble du lot A1 estimée à 2 200 000 €.**

Le lot A1 représente une superficie totale de 2033 m<sup>2</sup>.

Les volumes d'air et de sous-sol à évaluer sont ceux dont l'assiette cadastrale est constituée des parcelles suivantes :

- parcelle I n°299 p1 d'une superficie de 3 m<sup>2</sup> (représentant 0,15 % du lot A1) ;
- parcelle I n°313 p1 d'une superficie de 262 m<sup>2</sup> (représentant 12,89 % du lot A1);
- parcelle I n°322 p1 d'une superficie de 157 m<sup>2</sup> (représentant 7,72 % du lot A1).

**La valeur des volumes d'air et de sous-sol correspondant à ces parcelles est donc de :**

- 2 200 000 € x 0,15 % = 3 300 €, pour les volumes correspondant à la parcelle I n°299 p1 ;
- 2 200 000 € x 12,89 % = 283 580 €, arrondie à 284 000 €, pour les volumes correspondant à la parcelle I n°313 p1 ;
- 2 200 000 € x 7,72 % = 169 840 €, arrondie à 170 000 € pour les volumes correspondant à la parcelle I n°322 p1.

Soit une valeur globale de 457 300 €, arrondie à **457 000 €.**

Il est rappelé qu'à défaut de communication dans la saisine des numéros de volumes ou cote NGF permettant une identification précise, les volumes air et sous-sol évalués correspondent aux logements en R+2 à R+7 et espaces de stationnement en R-1.

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

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **457 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 411 300 €.

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

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

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

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 12 - OBSERVATIONS

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

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

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

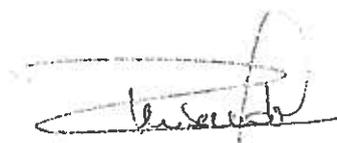
## 13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Carine ROUBAUDI

Inspectrice des Finances publiques

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

Accusé de réception en préfecture  
0922490078-20250728-20250728-05  
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250728-2025-DE  
Date de réception préfecture : 28/07/2025

**DROITS D'ENREGISTREMENT : 125 €  
(SUR ETAT)**

ALE  
599540



59954002

ALE/ALE/

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

**Le**

**A VILLENEUVE-LA-GARENNE, en Mairie,**

**Maître Ana LEFORT, Notaire de la Société par Actions Simplifiée  
« Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS  
8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann, identifié sous le numéro  
CRPCEN 75011,**

**Avec la participation de Maître Claire SEBRIER, Notaire à NEUILLY SUR  
SEINE (Hauts de Seine), 2 rue de l'École de Mars, assistant le Promettant.**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE  
VENTE à la requête des Parties ci-après identifiées.**

## **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **1.1. PROMETTANT**

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

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

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération motivée numéro [ • • ] en date du [ • • ], dont une copie est demeurée annexée aux Présentes.

Ladite délibération exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmise en Préfecture le [ • • ] et affichée le [ • • ].

Le représentant de la Commune déclare :

\* que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donné son avis délivré par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, en date du [ • • ],

\* que la délibération a été publiée sous forme d'affichage électronique ainsi que l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

\* que le délai de deux mois, prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la Commune n'a eu connaissance d'aucune notification d'un recours devant le Tribunal

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250728-2025-DE  
Date de réception préfecture : 28/07/2025

administratif pour acte contraire à la légalité, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration dudit délai,

\* que ladite délibération n'a fait, à ce jour, l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, et que les délais de recours ne sont pas expirés, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration desdits délais

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

Les Parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que la délibération susvisée n'est pas définitive et est susceptible de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant l'annuler rétroactivement.

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU PROMETTANT**)

## **1.2. BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **IMMOBILIERE 3F**, Société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 159 rue Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 552141533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Madame Camille PEUTILLOT, Directrice d'agence développement, domiciliée en cette qualité à PARIS (13<sup>ème</sup>) 159 rue Nationale, Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie à son profit par Madame Valérie FOURNIER, demeurant à PARIS (13<sup>ème</sup> arrondissement) 159 rue Nationale, suivant acte sous signatures privées en date à [ • • ] du [ • • ] dont l'original est demeuré annexé aux Présentes.

Dans laquelle délégation de pouvoirs Madame Valérie FOURNIER a elle-même agi au nom et en qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 25 juin 2020 et renouvelée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 22 juin 2023, disposant de tous les pouvoirs légaux et statutaires attachés à cette fonction.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DU BENEFICIAIRE**)

## **2. DECLARATIONS DE CAPACITE – ELECTION DE DOMICILE**

### **2.1. DECLARATION DE CAPACITE**

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre aux termes des Présentes, et déclarent notamment, chacune en ce qui les concerne :

Le Promettant :

- qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature de la Promesse.

Le Bénéficiaire :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes et à jour.
- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants

- du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
  - qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse,
  - que la signature et l'exécution de la Promesse par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

## 2.2. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège ou domicile respectif.

## 3. DEFINITIONS – INTERPRETATION - FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

### 3.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

**Acte ou Promesse ou Présentes** : désigne le présent acte authentique contenant promesse synallagmatique de vente sous Conditions Suspensives et ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible.

**Acte de Vente** : désigne l'acte authentique qui constatera la réalisation de la Promesse.

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints à l'Acte et formant un tout indissociable avec l'Acte, étant ici précisé que les attestations d'architecte, les relevés et documents établis par les géomètres et les diagnostics formant le dossier de diagnostic technique, ont été rédigés ou établis sous la responsabilité de leurs auteurs.

**Article(s)** : désigne tout article de l'Acte.

**Bénéficiaire** ou Acquéreur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'**Article 1.2.** et qui aura la qualité d'acquéreur en cas de réalisation de la Promesse.

**Bien** : désigne l'immeuble à bâtir objet des Présentes dont la désignation figure sous l'**Article 6.2.**

**Condition(s) Suspensive(s)** désigne au pluriel l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'**Article 16.**, et au singulier l'une quelconque d'entre elles, dont la défaillance entraîne la caducité de la Promesse, sauf volonté contraire de celui au profit duquel elle est stipulée pour les conditions stipulées dans son seul intérêt.

**Date de Signature** : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte de Vente.

**Dossier d'Informations** désigne les informations et la documentation remises par le Promettant au Bénéficiaire relatives aux Biens, de nature à permettre au Bénéficiaire d'apprécier la situation tant juridique, que technique, administrative et environnementale des Biens.

**Délai** : désigne la durée de validité des Présentes.

**Indemnité** : désigne la somme dont le montant et le sort sont fixés à l'Article Erreur ! Source du renvoi introuvable..

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié à Paris. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

**Partie(s)** : désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire, et individuellement le Promettant ou le Bénéficiaire.

**Prix** : désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties à l'Article 11.

**Projet de construction** : désigne le projet projeté par le Promettant et le Bénéficiaire au sein de l'Ensemble Immobilier, à édifier sous la maîtrise d'ouvrage du Bénéficiaire tel que décrit à l'Article 4.6.1.

**Promettant ou Vendeur** : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article 1.1. qui aura la qualité de vendeur en cas de réalisation de la Promesse.

**Surface de plancher de Construction ou SPC ou SDP** désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie par les dispositions des articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date des Présentes, issue des dispositions de l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23 septembre 2015.

**Vente** : désigne la vente du Bien qui est constatée aux termes de l'Acte de Vente.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

### 3.2. INTERPRETATION

Jusqu'à la Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font novation à tout accord ou convention antérieure à la signature des présentes.

En outre, dans l'Acte :

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,

- toute référence faite à un Article ou à une Annexe se comprend comme référence faite à un Article de l'Acte ou à une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse,
- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

### **3.3. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **4. EXPOSE**

Les Parties précisent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

### **4.1. DOSSIER D'INFORMATIONS**

Préalablement à la signature de l'Acte, les Parties rappellent que le Promettant a mis à la disposition du Bénéficiaire, au sein du Dossier d'Informations, les informations en sa possession relatives au Bien, de nature à lui permettre d'apprécier la situation tant juridique que technique, administrative et environnementale du Bien sur la base de la documentation communiquée.

Le Bénéficiaire a eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques du Bien.

Une liste des pièces contenues dans le Dossier d'Informations, sous forme de sommaire, est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

(Annexe n°3. **LISTE DES PIECES FIGURANT AU DOSSIER D'INFORMATIONS**)

Le Promettant déclare :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- que le Dossier d'Informations regroupe l'ensemble des éléments et documents substantiels en sa possession et ayant une incidence sur la valorisation du Bien,
- qu'il n'est pas en possession d'un document ou d'une information qui pourrait contredire ou vider de son sens les documents et informations figurant dans le Dossier d'Informations,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions du Bénéficiaire dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,
- et qu'il n'a souhaité contracter qu'après avoir laissé au Bénéficiaire, un délai suffisant pour analyser le Dossier d'Informations.

Le Bénéficiaire déclare avoir procédé, à sa satisfaction eu égard à son projet, à une étude du Bien, sur les plans juridique, technique, administratif et environnemental, et ceci tant par l'analyse du Dossier d'Informations, que par les réponses apportées par le Promettant aux questions posées et ses propres investigations.

### **4.2. EQUILIBRE DU CONTRAT**

Les Parties déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et

qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

Les Parties déclarent que les charges et conditions de l'Acte ont été librement négociées entre elles et qu'elles reflètent l'équilibre voulu par chacune des Parties.

#### **4.3. RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les Parties conviennent d'assumer le risque de tout changement de circonstance, quelle qu'en soit la nature, pouvant intervenir postérieurement à la signature des présentes.

En conséquence, elles renoncent expressément à demander une révision ou résolution tant conventionnelle que judiciaire du contrat sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

#### **4.4. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN – NPNRU AIRE 2029 SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE**

Le centre-ville de la commune de Villeneuve la Garenne fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui s'inscrit notamment dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour le quartier dénommé « AIRE 2029 », pour lequel la convention entre l'État, les collectivités locales et les bailleurs a été régularisée le 04 avril 2024.

#### **4.5. ÎLOT DIT « EMMAÛS »**

Ce projet envisage notamment la reconfiguration de l'îlot dit « Emmaüs » composé de quatre lots dénommés A1, A2 et A3 et Espaces Publics. Un projet de plan de division établi par Gexpertise Conseil, Géomètre-Expert ayant son siège social à Sèvres, sous la référence M23/002931 - Lieu : LI/0046653 - Indice : A, le 3 avril 2024, figure au Dossier d'Informations et est ci-après annexé.

L'objectif est de réaliser au sein dudit îlot Emmaüs, aux termes de trois opérations distinctes, menées respectivement par Immobilière 3F, l'Association Foncière Logement et un promoteur restant à désigner :

- Une médiathèque, une salle de spectacle et un restaurant
- Des logements locatifs sociaux
- Des logements locatifs intermédiaires
- Des logements locatifs libres
- Des logements en accession libre
- Des espaces de stationnement en sous-sol
- Des commerces

Les aménagements, soit une place centrale, une nouvelle voie et un parc créant un lien vers la Seine et des usages au nouveau quartier (lot Espaces Publics) seront réalisés par la commune de Villeneuve la Garenne.

#### **4.6. LOT A1**

L'emprise du lot A1 est constituée de parcelles qui appartiennent à ce jour à la commune de Villeneuve la Garenne et la société Immobilière 3F.

#### 4.6.1. Projet de construction

Sur le lot A1, la société Immobilière 3F projette de construire, sous sa maîtrise d'ouvrage, une médiathèque, une salle de spectacle, un restaurant, des logements locatifs sociaux et des espaces de stationnement en sous-sol (Ci-après « **l'Ensemble Immobilier** »).

La médiathèque, la salle de spectacle et le restaurant seront alors réalisés aux termes d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au sens de l'article L2422-12 du code de la commande publique, consentie par la commune de Villeneuve la Garenne à la société Immobilière 3F le 12 juin 2024, ainsi que cela a été autorisé aux termes d'une délibération du conseil municipal de la Commune de Villeneuve la Garenne n°21/0662 en date du 4 avril 2024 dont le procès-verbal figure au Dossier d'Informations.

#### 4.6.2. Organisation juridique de l'Ensemble Immobilier

L'Ensemble Immobilier est destiné à abriter une médiathèque, une salle de spectacle et un restaurant qui constitueront un équipement public appartenant à une personne publique et relèvera donc de la domanialité publique. Il fera donc l'objet de divisions en volumes afin d'en répartir la propriété et d'une organisation de groupement de propriétaires, excluant la soumission au statut de la copropriété, afin d'en assurer la gestion.

L'Ensemble Immobilier aura pour assiette 3 états descriptif de division en volumes savoir :

- Une volumétrie à établir à la requête du Bénéficiaire sur la parcelle cadastrée section I numéro 217p1 d'une superficie cadastrale d'environ 1611 m<sup>2</sup>, selon le projet de plan de division ci-dessus visé, qui permettra d'identifier les volumes restant appartenir au Bénéficiaire et ceux destinés à être cédés au Promettant ;
- Une volumétrie à établir à la requête du Promettant sur les parcelles cadastrées section I numéros 313p1 et 299p1, selon le projet de plan de division ci-dessus visé, qui permettra d'identifier les volumes restant appartenir au Promettant et ceux destinés à être cédés au Bénéficiaire, objet des Présentes ;
- Une volumétrie à établir à la requête du Promettant sur la parcelle cadastrée section I numéro 322p1, selon le projet de plan de division ci-dessus visé, qui permettra d'identifier les volumes restant appartenir au Promettant et ceux destinés à être cédés au Bénéficiaire, objet des Présentes.

Le Vendeur déclare avoir mandaté le cabinet Gexpertise, à l'effet de procéder aux divisions en volumes de l'Ensemble Immobilier qui permettra d'identifier les constructions à usage d'habitations, de commerces, de parkings et d'équipement public.

Les volumétries définitives devront être établies entre ce jour et la signature de l'état descriptif de division en volumes. Etant précisé que l'objectif commun des Parties est d'assurer une autonomie fonctionnelle la plus complète possible entre les locaux à usage d'habitations, de parkings et d'équipement public, permettant d'assurer une cohabitation harmonieuse et dans le respect des règles de bon voisinage notamment en ce qui concerne les éventuelles nuisances sonores, olfactives et visuelles entre les différents occupants de l'Ensemble Immobilier.

Ces volumétries pourront faire l'objet d'adaptations dans le cadre du dépôt et de l'instruction des dossiers de demandes des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet de construction.

Les frais relatifs au Géomètre-Expert seront répartis entre le Vendeur et l'Acquéreur à la Surface de plancher des construction (SDP) réalisée pour leur compte telle que visée au permis de construire initial.

Une Association Syndicale Libre, composée des propriétaires au sein de la volumétrie, sera mise en place dont l'objet, limité, sera de (i) veiller au respect par les différents propriétaires du cahier des charges de la volumétrie à constituer et notamment des servitudes et (ii) d'assurer la maintenance et l'entretien des seuls espaces communs entre les propriétaires.

Les divisions en volumes seront régularisées un instant de raison avant la signature de l'Acte de vente, sans préjudice de la régularisation éventuelle d'un modificatif suite à l'achèvement et au récolement des travaux prévus dans le permis de construire et ses éventuels modificatifs.

#### **4.6.3. Cessions à intervenir**

Afin de permettre à chacun de détenir la propriété des ouvrages destinés à lui revenir au sein de l'Ensemble Immobilier :

- Les volumes destinés à accueillir des emprises de la future médiathèque, de la salle de spectacle et du restaurant seront cédés à la commune de Villeneuve la Garenne par la société Immobilière 3F;
- Les volumes destinés à accueillir des emprises futurs logements locatifs sociaux, et espaces de stationnement en sous-sol seront cédés à la société Immobilière 3F par la commune de Villeneuve la Garenne.

#### **4.6.4. Déclassement**

Le Promettant déclare que les Biens dépendent du domaine public communal.

En conséquence, aux termes de deux délibérations du Conseil Municipal de la commune de Villeneuve la Garenne, en date du [ • • ], il a été prononcé le déclassement des volumes airs (futurs logements) et sous-sol (futurs parkings) pour les futurs volumes de chaque future volumétrie, lesdits biens n'étant pas affecté à l'usage direct du public et ne faisant l'objet d'aucun aménagement indispensable au service public.

Lesdites délibérations exécutoires en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmises en Préfecture le [ • • ] et affichées le [ • • ].

Le représentant de la Commune déclare :

- \* que les délibérations ont été publiée sous forme d'affichage électronique ainsi que l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- \* que le délai de deux mois, prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la Commune n'a eu connaissance d'aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, mais que les parties requièrent

expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration dudit délai,

\* que lesdites délibérations n'ont fait, à ce jour, l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, et que les délais de recours ne sont pas expirés, mais que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte avant l'expiration desdits délais

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

Les Parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que la délibération susvisée n'est pas définitive et est susceptible de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant l'annuler rétroactivement.

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

**5. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

après relatées.

En tant que de besoin, les Parties déclarent que les négociations qui ont précédé la signature de la Promesse ont été menées de bonne foi.

Par ces Présentes, le Vendeur s'engage irrévocablement et oblige ses ayants droit éventuels, solidairement entre eux, à vendre à l'Acquéreur qui s'engage irrévocablement à acquérir les Biens, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.

Cette Promesse est consentie et acceptée par l'Acquéreur sous les Conditions Suspensives développées ci-après à l'**Article 16**.

**6. DESIGNATION DES BIENS**

**6.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS**

Au sein d'un Ensemble Immobilier à bâtir situé à Villeneuve la Garenne (92390), à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Edouard Manet,

Ayant pour assiette un terrain d'une superficie de [ • • ]m<sup>2</sup> figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	217p1	214 boulevard Galliéni	00ha 16a 71ca
I	299p1	Avenue de Verdun	00ha 00a 03 ca
I	313p1		00ha 02 a 62ca
I	322p1		00ha 01 a 57 ca

Ladite assiette figurant sous la dénomination « Lot A1 » au projet de plan de division établi par le cabinet Gexpertise, en date du 3 avril 2024, demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°X. **PROJET PLAN DE DIVISION**)

Cet assiette constitue l'assiette globale du lot A 1 mais non l'assiette des biens objets des présentes

Les biens objets des présentes auront pour assiette :

Volumétrie 1 : parcelle cadastrée section I numéro 313p1 pour une contenance de 02 ares 62 centiares et section I numéro 299p1 pour une contenance de 3 centiares

Volumétrie 2 : parcelles cadastrée section I numéro 322p1 pour une contenance d'un are cinquante-sept centiares

## **6.2. DESIGNATION DES VOLUMES**

Les volume à constituer comprenant la partie de l'Ensemble Immobilier destinée à recevoir des logements locatifs sociaux et des emplacements de stationnement en sous-sol, au sein :

D'une part de la volumétrie à établir à la requête du Bénéficiaire sur la parcelle cadastrée section I numéro 313p1 et 299p1,

Et d'autre part de la volumétrie à établir à la requête du Bénéficiaire sur la parcelle cadastrée section I numéro 322P1.

Tel que le Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

### **Divisions cadastrales à effectuer**

Il est ici précisé que les divisions cadastrales suivantes seront à effectuer :

-division de la parcelle cadastrée I numéro 299 d'une contenance totale de 92 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite une contenance de 3 m<sup>2</sup> objet de l'assiette de la future volumétrie et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique,

-division de la parcelle cadastrée I numéro 313 d'une contenance totale de 406 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite une contenance de 262 m<sup>2</sup> objet de l'assiette de la future volumétrie et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique.

-division de la parcelle cadastrée I numéro 322 d'une contenance totale de 368 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite une contenance de 157 m<sup>2</sup> objet de l'assiette de la future volumétrie et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'état descriptif de division volumétrique,

## **7. EFFET RELATIF**

### **7.1. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE ALORS CADASTREE SECTION I NUMERO 313**

**ACQUISITION SUIVANT ACTE REÇU PAR MAITRE CLAIRE SEBRER, NOTAIRE A NEUILLY SUR SEINE, LE EN COURS DE PUBLICATION AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE NANTERRE**

### **7.2. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE ALORS CADASTREE SECTION I NUMERO 299**

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

### **7.3. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE ALORS CADASTREE SECTION I NUMERO 322**

Acquisition suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 22 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 6 juin 2012, volume 2012P, numéro 3572.

### **8. ORGANISATION JURIDIQUE**

Etats descriptifs de division en volumes à recevoir préalablement à l'Acte de Vente et qui seront publiés au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

### **9. DUREE DE LA PROMESSE - REALISATION**

#### **9.1. DELAI**

La Promesse est consentie pour un délai expirant le [ • • ] à **16 Heures**.

Toutefois si, à cette date, le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession des pièces nécessaires à la levée des Conditions Suspensives, le Délai serait automatiquement prorogé de huit (8) Jours Ouvrés.

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.

#### **9.2. ABSENCE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE - MISE EN DEMEURE**

Dans le cas où l'Acte de Vente ne serait pas signé dans le délai fixé, le Vendeur ou l'Acquéreur procèdera par exploit d'huissier au domicile élu, à une mise en demeure de l'autre partie de signer l'Acte de Vente en l'étude de son notaire.

Au plus tard, dans les quinze(15) Jours Ouvrés suivant la réception de ladite mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte de Vente accompagné du paiement du Prix de la vente et des frais.
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté la carence du Vendeur ou de l'Acquéreur s'ils ne se présentent pas, ou consignés leurs dires s'ils se présentent et refusent de signer l'Acte de Vente..

#### **En cas de carence du Vendeur :**

L'Acquéreur pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer la réparation du préjudice direct matériel et certain qui résultera pour lui du défaut de signature de l'Acte de Vente dans le délai fixé.
- soit reprendre purement et simplement sa liberté et considérer la Promesse comme caduque, indépendamment de son droit de réclamer réparation du préjudice direct, matériel et certain par lui subi.

#### **En cas de carence de l'Acquéreur :**

Le Vendeur pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer la réparation du préjudice direct matériel et certain qui résultera pour lui du défaut de signature de l'Acte de Vente dans le délai fixé,

- soit encore, faire constater que la Vente n'est pas réalisée, et qu'il a retrouvé la libre disposition des Biens, la Promesse devant être considérée comme caduque, du seul fait de la carence de l'Acquéreur.

L'Acquéreur s'engage à ce que le maître d'ouvrage abandonne au profit du Vendeur, l'ensemble des études et des droits y afférents, engagées dans le cadre du développement de son projet (études de sols, études de pollution, études techniques de construction et notamment de structure, élaboration du dossier de demande de permis de construire, etc.) sans aucune indemnité à la charge du Vendeur.

Le tout, de sorte que le Vendeur ou tout ayant cause qu'il désignera, soit en mesure de poursuivre sans retard le développement du Programme de Construction et notamment de déposer une demande de permis de construire.

Dans le cas où le permis de construire aurait été obtenu, l'Acquéreur s'engage à ce que le maître d'ouvrage procède à toutes formalités nécessaires en vue de son transfert au bénéfice du Vendeur ou de toute personne qu'il désignera.

#### En cas de difficultés invoquées par l'une ou l'autre des Parties

Dans l'hypothèse où les Parties comparaissent en l'Etude du Notaire au jour et heure fixés par la sommation, mais que l'Acte de Vente n'est pas signé, les Parties constatant leur désaccord sur la défaillance ou la réalisation des Conditions Suspensives ou invoquant une difficulté quelconque de nature à faire obstacle à la régularisation de l'Acte de Vente dans les conditions fixées aux Présentes, il est convenu ce qui suit :

Celle des Parties qui considérerait que la signature de l'Acte de Vente est exigible disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de l'établissement du Procès-verbal pour saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice.

Si à l'expiration de ce délai de un (1) mois à compter de l'établissement du Procès-verbal, aucune action n'a été engagée, la Promesse de vente sera caduque de plein droit.

Il appartiendra alors à la Partie la plus diligente de saisir le tribunal compétent afin de trancher le différend portant sur l'imputabilité de cette caducité, l'indemnisation du préjudice subi par la Partie non défaillante.

Il est précisé que dans cette hypothèse de caducité de la Promesse, le Vendeur aura la faculté de demander à l'Acquéreur à ce que le maître d'ouvrage transfère au Vendeur celles des études dont il estimera avoir l'utilité, et le transfert du permis de construire si ce dernier est obtenu.

Ce transfert aura lieu sans indemnité s'il est jugé que l'Acquéreur aura été défaillant et contre indemnisation de l'Acquéreur à hauteur des frais réellement exposés pour la réalisation des études transférées s'il est jugé que le Vendeur aura été défaillant.

## **10. PROPRIETE JOUISSANCE**

### **10.1. PROPRIETE**

Si la Vente se réalise, le Bénéficiaire sera propriétaire du Bien le jour de la signature de l'Acte de Vente.

## **10.2. JOUISSANCE**

Le Bénéficiaire aura la jouissance du Bien le jour de la signature de l'Acte de Vente par la prise de possession réelle, le Bien devant être libre de toute location ou occupation quelconque, débarrassé de tous meubles et objets quelconques non compris aux présentes.

## **11. PRIX**

### **11.1. MONTANT DU PRIX**

La Vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le Prix de base déterminé en fonction des Surfaces de Plancher correspondant à la constructibilité développée au sein des Biens :

	Prix unitaire € / m <sup>2</sup> SDP
Logements locatifs sociaux	Cent quatre vingt (180)
Logements locatifs intermédiaires	Deux cent quatre vingt dix (290)

### **11.2. EXIGIBILITE DU PRIX**

Le Prix sera payé comptant le jour de la Vente, dans le respect des règles de la comptabilité publique, compte tenu de la nature du Promettant.

### **11.3. AVIS DES DOMAINES**

La Promesse a été précédé d'un avis de valeur délivré par les services du Domaines le [ • • ] sous la référence [ • • ].

## **12. ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

Les Parties sont convenues de régulariser les Présentes sans Dépôt de Garantie.

## **13. CHARGES ET CONDITIONS**

En cas de réalisation, la Vente sera consentie et acceptée sous les charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

### **13.1. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DU BIEN**

Le Bénéficiaire sera subrogé dans tous les droits et actions du Promettant relativement au Bien.

### **13.2. GARANTIE D'EVICITION**

Le Bénéficiaire bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A cet égard, le Promettant déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

### **13.3. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le Promettant réglera s'il y a lieu, au moyen du Prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, dans les meilleurs délais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées.

A cet égard, le Promettant déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

### **13.4. SERVITUDES**

Le Bénéficiaire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril.

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et règlements administratifs ou autres,
- de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété et le cas échéant les actes relatifs à la zone d'aménagement dont dépendrait le Bien.

### **13.5. ETAT DU BIEN**

Le Bénéficiaire, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'Acte par le Promettant, prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Promettant en raison notamment :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance du Bien.

Le Promettant déclare :

- que le Bien ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation;
- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien ;
- qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin.

### **13.6. CONTENANCE**

Le Promettant ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière du Bien, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du Bénéficiaire.

## **14. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU BIEN**

### **14.1. CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le Promettant déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le Bien.

### **14.2. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DU BIEN**

#### **14.2.1. Impôts et taxes**

Le Promettant déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété du Bien.

Le Bénéficiaire acquittera, à compter de jour de la signature de l'Acte de Vente, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujéti.

#### **14.2.2. Frais**

L'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication, à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et participant, sont intégralement à la charge du Bénéficiaire.

Il en sera de même pour tous les frais qui seront la suite et les conséquences de la Vente.

## **15. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### **15.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)**

Le Promettant déclare que le Bien ne supporte à ce jour aucune construction.

En conséquence, les dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation relative à l'établissement d'un dossier de diagnostic technique ne sont pas applicables aux présentes.

#### **15.1.1. Etat des risques**

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, il a été établi un état des risques en date du [ •• ], demeuré ci-annexé, dont il résulte :

- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé le ;
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé le ;
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé le ;
- que le Bien est situé dans une commune de sismicité zone [ •• ] ([ •• ] ) ;
- que le Bien n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 ;
- que le Bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS) ;
- que le Bien n'a pas donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T (naturelle, minière ou technologique) ;

- que le Bien n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décrets ;
- que le Bien n'est pas situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.

(Annexe n°4. **ETAT DES RISQUES**)

## **15.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **15.2.1. Secteurs d'information sur les sols de l'article L 125-7 du code de l'environnement**

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

#### 15.2.1.1. Informations du Bénéficiaire

A titre d'information, il a été remis au Bénéficiaire les résultats des consultations des bases de données publiques pour des sites Basias-Géorisques, BASOL, Base des Installations Classées, Géorisques et Errial. Une copie de l'ensemble de ces fiches est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°5. **FICHES DES CONSULTATIONS DES BASES DE DONNEES PUBLIQUES**)

Il est ressorti de la consultation de ces bases de données publiques que le Bien n'est pas recensé.

En outre les recherches documentaires auprès de l'administration ainsi que le rapport environnemental ci-après visé n'ont pas permis d'identifier l'existence d'installation classée soumise à autorisation et/ou à enregistrement dans le Bien, par suite les dispositions de l'article précité L 514-20 n'ont donc pas vocation à s'appliquer aux présentes.

#### 15.2.1.2. Déclarations du Promettant au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Le Promettant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des Présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

#### 15.2.1.3. Conventions des Parties

Le Promettant entend vendre le Bien en l'état sans aucune garantie.

En conséquence, le Bénéficiaire reconnaît :

- avoir été suffisamment informé par le Promettant de la situation environnementale au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement,
- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition.

### **15.2.2. Etat environnemental du Bien – Déchets**

#### 15.2.2.1. Information du Bénéficiaire

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions de l'article L 541-4-1 du Code de l'Environnement, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

#### 15.2.2.2. Déclaration du Promettant

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de "producteur" ou de "détenteur" de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien ;
- que, depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas procédé à l'excavation de terre, ni à l'enfouissement de déchet dans le Bien.

#### 15.2.2.3. Convention des Parties

Le Bénéficiaire déclare qu'il :

- fera son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du Bien ;
- prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, de pollutions quelconques portant sur l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines ;
- renoncera expressément et irrévocablement, à tout recours contre le Promettant sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du Bien.

## **16. CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **16.1. PRINCIPE**

La Promesse est consentie et acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes qui devront toutes être réalisées au plus tard dans le Délai ou dans le délai spécifique stipulé pour la Condition Suspensive considérée.

En application de l'article 1304-4 du Code civil, le Bénéficiaire est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, tant que celles-ci ne sont pas accomplies. En outre, de convention expresse entre les Parties, le Bénéficiaire aura la faculté de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif quand bien même elles seraient défaillies.

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Conditions Suspensives ci-après stipulées et à défaut de renonciation expresse par le Bénéficiaire dans les formes et conditions stipulées aux présentes, la Promesse sera réputée n'avoir jamais existé conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, sauf l'effet des dispositions de l'article 1304-3 du même code qui dispose que *"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement"*.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 1 du Code civil, la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

Les Parties sont expressément convenues qu'aucune autre condition ni aucun autre engagement résultant de la Promesse ne pourrait être interprété comme constituant une Condition Suspensive.

### **16.2. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

### 16.2.1. Droit de préemption urbain

Si la Vente à intervenir donne ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Vendeur s'oblige à déposer la déclaration d'intention d'aliéner, dans les dix (10) jours des présentes.

A cet effet, mandat est conféré au notaire du Vendeur à l'effet de l'établir et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption urbain.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est effectué en l'étude du notaire du Vendeur.

En cas d'exercice du droit de préemption, même à des conditions différentes de celles offertes, la présente Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée :

- soit par la renonciation du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption,
- soit par l'absence de réponse du titulaire ou de son substitué à la déclaration d'intention d'aliéner, formulée dans les délais fixés par la réglementation en vigueur.

Le notaire soussigné informe les Parties, qu'en vertu des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, complétées par les articles R213-7 et D. 213-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain a la faculté :

- d'adresser au propriétaire *"une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière"* ;
- de demander à visiter le Bien dans des conditions fixées par décret.

Le Vendeur s'engage à transmettre à première demande au notaire soussigné, tous documents complémentaires et tous éléments permettant à ce dernier de répondre aux demandes du titulaire du droit de préemption.

Concernant le droit de visite il est ici précisé qu'il incombe au Vendeur de prendre position, de faire connaître sa décision au titulaire du droit de préemption dans les formes prescrites par le Code de l'urbanisme et d'en informer le notaire soussigné.

En cas de visite du Bien par le titulaire du droit de préemption, le Vendeur s'engage à transmettre audit notaire soussigné une copie du constat contradictoire de visite.

Le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de pièces complémentaires ou de la demande de visite du Bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite du Bien, du refus de la visite du Bien par le propriétaire qu'il soit tacite ou expresse ou de la renonciation à la demande de visite du Bien par le titulaire du droit de préemption.

Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

## 16.3. CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

### 16.3.1. Signature Convention ANRU

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive qu'il soit constaté préalablement à la signature de l'Acte de Vente la signature par l'État de la

Convention du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour le quartier dénommé « AIRE 2029 ».

#### **16.4. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER**

##### **16.4.1. Origine de propriété – Servitudes – Urbanisme**

###### 16.4.1.1. Origine de propriété

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans, corroborée notamment par les états hypothécaires et ou relevés de formalités pour la période antérieure au 1er janvier 1956.

A cet égard, le Promettant s'engage à (i) réaliser à ses frais toute diligence pour la réunion des éléments nécessaires à l'établissement de cette origine de propriété et (ii) en justifier au Bénéficiaire par la remise de l'ensemble des titres de propriété sur une période trentenaire.

###### 16.4.1.2. Servitudes

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive que les titres de propriété antérieurs ou autres documents ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du Bénéficiaire de la Promesse à l'exception de celles relatées aux présentes.

###### 16.4.1.3. Urbanisme

La Promesse est consentie et acceptée sous la condition suspensive que le certificat d'urbanisme "informatif" de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme ou à défaut la note de renseignements d'urbanisme, ne révèle aucune contrainte ou servitudes non révélés aux présentes de nature à déprécier la valeur du Bien ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire les destine.

Le Promettant donne mandat au notaire soussigné ou au notaire participant à l'effet demander, soit directement, soit auprès du géomètre de son choix, le certificat d'urbanisme et/ou la note de renseignements d'urbanisme dans les dix (10) jours des présentes.

En l'absence d'obtention de tels documents dans les deux mois de leur demande, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le Bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette Condition Suspensive.

##### **16.4.2. Situation hypothécaire**

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié, au moyen d'un état hypothécaire en cours de validité au jour de la réitération des présentes, de l'absence de charges réelles, notamment privilège ou hypothèque, grevant le Bien, de l'absence de saisie ou de commandement de saisie ou de toute publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du Bien.

Toutefois, et au cas d'inscriptions, cette Condition Suspensive sera réputée accomplie par la production par le Promettant, en même temps que ledit état, des justifications écrites de tous les créanciers hypothécaires aux termes desquelles ils donnent leur accord définitif de mainlevée avec ou sans paiement ou indiquent que les inscriptions révélées sont devenues sans objet.

Le Promettant devra procéder aux formalités de radiation des inscriptions révélées dans les meilleurs délais, et en tout état de cause dans un délai de six (6)

mois suivant la date de signature de l'Acte de Vente et devra en justifier au Bénéficiaire devenu acquéreur. A cet effet, il autorise dès à présent son notaire à prélever sur le Prix les frais nécessaires à cette radiation.

#### **16.4.3. Obtention d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable de division exprès devenu définitif**

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive de la délivrance au Bénéficiaire d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable de division exprès devenu définitif autorisant la division envisagée au projet de Plan de division ci-dessus relaté et exposé.

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer auprès de l'autorité compétente **au plus tard le [ • • ]** le dossier de demande de déclaration préalable de division complet.

Une fois le dossier déposé, le Bénéficiaire s'engage à faire toute diligence pour parvenir à la délivrance de ladite autorisation et spécialement fournir aux services instructeurs tous les éléments qui leur sont nécessaires.

A l'effet de faire courir les délais de recours contre ladite autorisation, le Bénéficiaire s'engage à :

- faire procéder (i) à son affichage sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier Biens et (ii) à la constatation de l'affichage régulier par un commissaire de justice au plus tard dans les DIX (10) Jours Ouvrés de la réception de ladite autorisation ;
- ainsi qu'à faire procéder à deux autres constats dudit affichage, 1 mois et 2 mois à compter du premier constat de l'affichage, par le commissaire de justice le tout à ses frais.

La justification du caractère définitif du permis de construire résultera :

S'agissant du recours du Préfet : de l'attestation par l'autorité délivrante comportant la mention de la transmission de l'autorisation d'urbanisme au Préfet dans les 15 jours de sa délivrance et de l'absence :

- de lettre d'observation du Préfet,
- d'une demande de pièces complémentaires du Préfet,
- de recours gracieux du Préfet
- de décision de retrait du Préfet

S'agissant du recours des tiers :

- soit d'une attestation délivrée, conformément à l'article R. 600-7 du Code de l'urbanisme, par le greffe du Tribunal administratif compétent, confirmant l'absence de recours contentieux ;
- soit de la production d'un procès-verbal établi par un commissaire de justice, mandaté par l'Acquéreur et à ses frais, confirmant – à l'issue des délais légaux de recours prévus par le Code de l'urbanisme – l'absence de recours contentieux figurant sur le registre des recours du Tribunal administratif compétent contre ledit permis de construire.

Le Bénéficiaire s'engage à mandater le commissaire de justice visé ci-dessus, dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés de la date du caractère définitif des décisions susvisées.

Au cas où l'autorisation serait obtenue mais ne serait pas encore définitive à la date ci-dessus fixée du fait de l'absence d'écoulement des délais de purge de recours ou délai de retrait, le délai de la réalisation de cette Condition Suspensive et par suite le délai de réalisation de l'Acte de Vente en cause, seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge de ces délais, augmenté du délai de notification prévu à

l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme et d'un délai supplémentaire de dix (10) Jours Calendaires.

Aux cas où l'autorisation ne serait pas obtenue à la date ci-dessus fixée pour un ou plusieurs motifs indépendants de la volonté de l'Acquéreur et inhérents à l'application d'une réglementation particulière, le délai sera automatiquement prorogé de six (6) mois, sous réserve que l'Acquéreur ait justifié au Vendeur, préalablement à l'expiration dudit délai, des demandes spécifiques de l'administration pour l'instruction et la délivrance du permis.

#### **16.4.4. Obtention de permis de construire exprès devenu définitif**

La Promesse est consentie et acceptée sous la Condition Suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire exprès ayant pour objet le Projet de construction.

Le permis de construire ne devra pas emporter de prescription archéologique dans le cadre de la réglementation en vigueur, imposant la modification du Projet de Construction et/ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer auprès de l'autorité compétente **au plus tard [ • • ]** le dossier de demande de permis de construire complet dans les termes de l'article R 431-4 du Code de l'urbanisme.

Une fois le dossier déposé, le Bénéficiaire s'engage à faire toute diligence pour parvenir à la délivrance dudit permis et spécialement fournir aux services instructeurs tous les éléments qui leur sont nécessaires.

Le Bénéficiaire s'engage à notifier au Promettant l'arrêté de permis de construire, au plus tard dans DIX (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification par l'autorité compétente.

A l'effet de faire courir les délais de recours contre le permis de construire, le Bénéficiaire s'engage à :

- faire procéder (i) à son affichage sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier Biens conformément aux dispositions des articles A 424-15 à A 424-18 du Code de l'urbanisme et (ii) à la constatation de l'affichage régulier par un commissaire de justice au plus tard dans les DIX (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification du permis ;
- ainsi qu'à faire procéder à deux autres constats dudit affichage, 1 mois et 2 mois à compter du premier constat de l'affichage, par le commissaire de justice le tout à ses frais.

La justification du caractère définitif du permis de construire résultera :

S'agissant du recours du Préfet : de l'attestation par l'autorité délivrante comportant la mention de la transmission de l'autorisation d'urbanisme au Préfet dans les 15 jours de sa délivrance et de l'absence :

- de lettre d'observation du Préfet,
- d'une demande de pièces complémentaires du Préfet,
- de recours gracieux du Préfet
- de décision de retrait du Préfet

S'agissant du recours des tiers :

- soit d'une attestation délivrée, conformément à l'article R. 600-7 du Code de l'urbanisme, par le greffe du Tribunal administratif compétent, confirmant l'absence de recours contentieux ;

- soit de la production d'un procès-verbal établi par un commissaire de justice, mandaté par l'Acquéreur et à ses frais, confirmant – à l'issue des délais légaux de recours prévus par le Code de l'urbanisme – l'absence de recours contentieux figurant sur le registre des recours du Tribunal administratif compétent contre ledit permis de construire.

Le Bénéficiaire s'engage à mandater le commissaire de justice visé ci-dessus, dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés de la date du caractère définitif des décisions susvisées.

Cette condition suspensive devra être réalisée (hors cas de prorogation ci-après) au plus tard le [ • • ]

Au cas où le permis de construire serait obtenu mais ne serait pas encore définitif à la date ci-dessus fixée du fait de l'absence d'écoulement des délais de purge de recours ou délai de retrait, le délai de la réalisation de cette Condition Suspensive et par suite le délai de réalisation de l'Acte de Vente en cause, seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge de ces délais, augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme et d'un délai supplémentaire de dix (10) Jours Calendaires.

Aux cas où le permis de construire ne serait pas obtenu à la date ci-dessus fixée pour un ou plusieurs motifs indépendants de la volonté de l'Acquéreur et inhérents à l'application d'une réglementation particulière, le délai sera automatiquement prorogé de [ • • ] mois, sous réserve que l'Acquéreur ait justifié au Vendeur, préalablement à l'expiration dudit délai, des demandes spécifiques de l'administration pour l'instruction et la délivrance du permis.

#### 16.4.5. Financements

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire des agréments, subventions, financements, prêts et garanties, nécessaires à la réalisation du Projet de construction, savoir :

- Obtention de la décision d'agrément de l'État permettant un conventionnement des Biens de types PLS/PLUS/PLAI au sens des dispositions de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- Obtention de subventions pour un montant total au moins égal à la somme de [ • • ],  
Étant précisé que l'Acquéreur envisage de solliciter des subventions auprès des autorités suivantes :
  - o L'ÉTAT,
  - o La REGION
  - o La VILLE DE PARIS
- Obtention de prêts locatifs sociaux consentis par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ou tout autre organisme bancaire dans les conditions en vigueur, pour un montant au moins égal à [ • • ],
- Obtention de prêts locatifs intermédiaires consentis par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ou tout autre organisme bancaire dans les conditions en vigueur, pour un montant au moins égal à [ • • ],
- Obtention de prêts consentis par Action Logement dans les conditions en vigueur, pour un montant au moins égal à [ • • ],

- Obtention de la garantie de la ville de Villeneuve la Garenne, à titre de caution au profit du ou des prêteurs pour sûreté du remboursement des prêts obtenus, dont montant minimum visé à au paragraphe ci-avant.

La présente Condition Suspensive sera réputée réalisée par la notification à l'Acquéreur :

- des décisions d'agrément de l'État permettant le conventionnement de l'ensemble des logements à construire, (lesquelles vaudront le cas échéant décisions d'attribution de subvention par l'État)
- des décisions d'attribution de subventions émanant des autorités sus mentionnées pour un montant total au moins égal à la somme susvisée.
- d'un accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre organisme habilité pour l'octroi des prêts locatifs sociaux aidés susvisés, pour un montant total au moins égal à la somme susvisée,
- d'un accord de principe d'Action Logement pour l'octroi des prêts susvisés, pour un montant total au moins égal à la somme susvisée,
- d'une délibération du Conseil Municipal de Villeneuve la Garenne autorisant le cautionnement par la Commune de Villeneuve la Garenne, pour sûreté du remboursement de toutes sommes qui pourront être dues en vertu des prêts obtenus.

Pour l'application de ladite condition suspensive, le Bénéficiaire déclare :

- qu'à sa connaissance il n'existe, à ce jour, de son fait aucun empêchement à l'obtention desdits agréments, subventions, financements et garanties,
- qu'il a déposé les dossiers de demande d'agrément, financements et subventions correspondants le [ • • ]/qu'il projette de déposer les dossiers de demande d'agrément, financements et subventions correspondants au plus tard le [ • • ]
- qu'il s'engage à déposer sa demande de garantie auprès de la ville de Villeneuve la Garenne au plus tard dans le mois de la réception du dernier des accords de principe d'octroi de prêt (sous réserve que les termes de la garantie exigée par les organismes prêteurs soient compatibles avec les normes de rédaction du projet de délibération du Conseil de Villeneuve la Garenne).
- qu'il tiendra informé le Promettant du dépôt de ces demandes et de l'évolution de leur instruction, à première demande de sa part.

#### **16.4.6. Archéologie préventive**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du terrain d'assiette de l'ensemble Immobilier,
- et/ou la modification du Projet de Construction, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

Toutefois, si à la date de réalisation des Conditions Suspensives, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé du laps de temps nécessaire :

- à l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler,

- ou, s'il en est formulé, à l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme de l'Acquéreur.

Dans l'hypothèse où le diagnostic à réaliser imposerait la prescription de fouilles archéologiques, les Parties conviennent de se rapprocher dans le mois suivant la réception de ce rapport afin de déterminer ensemble l'issue à donner à la Promesse et ses éventuelles modalités de prorogation.

Les Parties sont informées que les mesures d'archéologie préventives opposables à l'Acquéreur sont celles qui seront spécifiées dans l'arrêté de permis de construire.

#### **16.4.7. Application de la TVA au taux réduit de 10% maximum**

Indépendamment de la Condition Suspensive relative au financement stipulée ci-dessus, la Promesse de vente est conclue sous la Condition Suspensive que le taux réduit de TVA inférieur ou égal à 10% demeure applicable à l'Acte de Vente dans les conditions prévues par l'article 278 sexies du Code général des impôts et de la doctrine fiscale en vigueur à ce jour.

A cet effet, aux termes de l'Acte de Vente, le Bénéficiaire :

- prendra l'engagement de louer les logements objet des Présentes dans les conditions prévues au 3° et 5° de l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- s'engagera à produire au Promettant, dans les SIX (6) mois de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, les documents justifiant de la régularisation des prêts prévus par l'article R 331-1 du Code de la construction et de l'habitation ; le tout en application des dispositions du rescrit n° 2009-32 FI en date du 5 mai 2009.

En cas d'augmentation du taux réduit de TVA applicable au prix de Vente des Biens au jour de la signature de l'Acte de Vente constatant la réitération des Présentes, il est d'ores et déjà convenu que les Parties se rapprocheront pour étudier les conséquences de cette situation dans les DEUX (2) mois précédant la date de signature de l'Acte Authentique de Vente.

À défaut d'accord dans ce délai de DEUX (2) mois, le Bénéficiaire fera connaître au Promettant :

- soit sa décision de se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive et donc de la caducité des Présentes sans indemnité de part ni d'autre,
- soit au contraire de sa décision de renoncer au bénéfice de cette Condition Suspensive et de prendre à sa charge le différentiel.

### **17. GESTION DU BIEN ENTRE LA PROMESSE ET LA VENTE**

Pendant la période qui s'écoule entre la Promesse et la réalisation de l'Acte de Vente, ci-après la Période Intermédiaire, le Bien demeure sous la garde et la responsabilité du Promettant.

#### **17.1. PRINCIPE GENERAL DE GESTION RAISONNABLE**

Pendant la Période Intermédiaire, le Promettant prend l'engagement :

- de ne conférer à aucun tiers aucun droit réel ou personnel sur le Bien ;

- de ne pas modifier l'état, la contenance, l'aspect du Bien et en particulier de ne faire procéder à aucun travaux, hors travaux d'entretien et réparation courant et travaux revêtant un caractère d'urgence, dont il tiendra le Bénéficiaire informé ;
  - d'informer, sans délais, le Bénéficiaire de la mise hors d'usage d'un ou plusieurs éléments d'équipement indispensables à la jouissance paisible du Bien et de négocier de bonne foi avec lui les modalités tant matérielle que financière de leur remplacement ;
    - d'informer, sans délais, le Bénéficiaire de toute procédure contentieuse ou pré-contentieuse, courrier reçu de tout tiers faisant état de réclamations et/ou de contestations relativement au Bien et recueillir les instructions du Bénéficiaire quant aux suites à y donner. Précision étant ici faite qu'en l'absence de réponse du Bénéficiaire dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés de la demande qui lui en sera faite par le Promettant, ce dernier pourra prendre seul les mesures qu'il estime appropriées et en informera le Bénéficiaire ;
  - de maintenir la couverture d'assurance multirisque du Bien et d'en régler les primes correspondantes ;
  - d'assurer par tous moyens qu'il jugera approprié et notamment ceux déjà mis en place, la sécurité du Bien, pour limiter au maximum toute occupation illégale ;
- Et d'une façon générale, d'agir raisonnablement à tous égards en ce qui concerne le Bien.

Pendant la Période Intermédiaire, le Bénéficiaire ne pourra pas, sans la présence ou l'accord préalable d'un mandataire du Promettant, avoir accès au Bien. Néanmoins, le Promettant accepte que le Bénéficiaire effectue une visite du Bien juste avant la signature de l'Acte de Vente, afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du Bien.

## **18. DECLARATION FISCALES**

### **18.1. SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Le Promettant n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

### **18.2. SUR LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le Promettant déclare que la Vente n'entre pas dans le champ d'une activité économique et qu'elle est par conséquent hors champs de la TVA.

### **18.3. SUR LES DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX**

L'Acquéreur déclare que la mutation ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor conformément aux dispositions de l'article 1042 du code général des impôts.

## **19. AUTRES DISPOSITIONS**

### **19.1. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX**

Le Bénéficiaire déclare qu'il effectuera le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et de concours bancaires.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance.

Le Bénéficiaire déclare :

- Que les fonds qui seront engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa);
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

### **19.2. NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la Vente.

### **19.3. SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT**

En cas de décès du Promettant s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit Promettant s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

### **19.4. ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE**

En cas de décès du Bénéficiaire s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit Bénéficiaire s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes et la présente promesse deviendra caduque à l'égard de tous les Bénéficiaires qui ne seraient pas décédés ou disparus. Néanmoins, ces derniers pourront, s'ils le souhaitent, ne pas se prévaloir de cette caducité et lever l'option.

Pour ce qui concerne l'Indemnité, celle-ci ne sera pas due et celle versée devra lui être restituée.

## **20. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **20.1. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le Bénéficiaire pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **20.2. CONFIDENTIALITE**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, sans l'autorisation écrite préalable du Bénéficiaire en ce qui concerne le Promettant et du Promettant en ce qui concerne le Bénéficiaire. A défaut, elle est informée qu'elle serait susceptible d'engager sa responsabilité dans les conditions de droit commun.

### **20.3. POUVOIRS**

Ainsi que le permet l'article 1161 alinéa 2 in fine du Code civil, les Parties confèrent à tout collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à tout collaborateur de l'Office Notarial du Notaire participant tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des Parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### **20.4. ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement sur état. Le Bénéficiaire, bien qu'averti par le Notaire de l'intérêt de la publication des présentes au service de la publicité foncière, et connaissance prise des dispositions de l'article 1124 alinéa 3, qui prévoient que « *le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul* », dispense néanmoins le Notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

#### **20.5. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du Prix et reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette information ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### **20.6. CARACTERE AUTHENTIQUE DES 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.

#### **20.7. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

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

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature 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.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20250728-2025-DE  
Date de réception préfecture : 28/07/2025