

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 22
Membres représentés : 7
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi vingt-cinq juin à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le jeudi 19 juin 2025 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

Mme. Carine BANSEDE, M. Frédéric RARCHAERT, Mme. Khady FOFANA, M. Arnaud PERICARD, Mme. Leila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme. Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme. Sandrine HERTIG, M. Kiran STIOUI-GURUNG, Mme. Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, M. Salah KOBBI, Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ Conseillers municipaux délégués.

M. Gaoussou KEITA, Mme. Joanna MOHAMED, M. Jérémie LAGARDE, M. Gabriel MASSOU, Mme. Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme. Mirtha HENRIOL, Conseillère municipale déléguée, donne pouvoir à Mme. LABORNE,

M. Larbi OUHAMMOU, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. HADDOUCHE,

Mme. Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, donne pouvoir à M. STIOUI-GUNUNG,

M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal, donne pouvoir à Mme. HERTIG,

Mme. Rolande CHAVANNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. AMAGHAR,

M. Éric PELEAU, Conseiller municipal, donne pouvoir à M. LAGARDE,

Mme. Mariam KANTE, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. PELAIN.

ABSENTS :

M. Christophe DOUAY, Conseiller municipal ;

Mme. Yaël LEVY, Conseillère municipale ;

M. Abderrahim AIT OMAR, Conseiller municipal ;

Mme. Sandrine PAYET, Conseillère municipale,

Mme. Emmanuelle SAUNIER, Conseillère municipale ;

M. Abdelaziz BENTAJ Conseiller municipal.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. STIOUI-GURUNG, Maire-Adjoint, désigné en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

APPROBATION DE L'AVENANT N°1 DE PROROGATION DE LA PROMESSE SYMBOLE COMMUNIQUE DE VENTE DE
POUR LA CESSON AUPRES DE LA SOCIETE VERRECCHIA DANS LE CADRE DE PROJET D'AMENAGEMENT DE 31
PARCELLES CADASTREES SECTION L 101-105-108P-109P,110P-117P-196-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-270-271-275-279P-280-281-282-283P 284-297P-298P-427-428 SISES RUE DU FONDEUR LA NOUVELE RUE
EDOUARD MANET ET BOULEVARD GALLIENI A VILLENEUVE-LA-GARENNE

MONSIEUR FRANCOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que le projet dit « Gallieni Sud » est une des trois OAP inscrites au PLU. Le secteur articule les quartiers d'habitat social avec le pavillonnaire des berges de Seine, le Centre-Ville et le quartier de la Bongarde. Le projet s'organise le long du boulevard Gallieni, axe structurant qui sera requalifié (emplacement réservé au PLU pour son élargissement / projet de requalification par le CD 92),

Qu'ainsi, ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine, potentiel renforcé par l'acquisition de la ferme Galliéni, trace du passé rural et agraire de Villeneuve-la-Garenne, construite en 1880, située à la pointe sud du quartier, et qui sera réhabilitée afin d'accueillir un restaurant qui fera partie intégrante du futur quartier,

Que la programmation et l'organisation spatiale du secteur ont été fondées sur la concertation de la population avec de nombreuses réunions, ateliers et balades réalisés en 2017. Sur les 2,1 hectares du secteur, le projet prévoit 517 logements favorisant la mixité typologique (collectif, intermédiaire, individuel) et sociale (accession à la propriété, logement intermédiaire, accession sociale et logement social), une crèche et un commerce,

Qu'au regard de la complexité du site et du projet ambitieux de restructuration d'un quartier porté par la Ville, cette dernière a décidé de conclure un partenariat avec l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile de France) pour l'accompagner à réaliser son projet,

Que c'est dans ce contexte qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été conclue le 2 avril 2021 intégrant l'EPT Boucle Nord de Seine compétent en matière d'aménagement pour se substituer à celles signées successivement les 30 décembre 2014 et 25 avril 2017,

Que dans le cadre de cette convention, l'EPFIF a acquis à l'amiable des biens situés sur le périmètre d'intervention foncière dit « Gallieni Sud »,

Que dans un second temps, une déclaration d'utilité publique du projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne, au profit de l'EPFIF et de cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation ont été prononcées par arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2019, l'ordonnance d'expropriation a été rendue le 25 novembre 2019 permettant de transférer à l'EPFIF la propriété de l'ensemble des biens situés dans le périmètre de projet dit « Galliéni Sud ». L'EPFIF a versé une grande partie des indemnités de dépossession, certaines sont en cours négociations amiables et d'autres en cours de fixation judiciaire,

Que par ailleurs, la Ville a confié une mission de définition du projet urbain à l'Atelier LD et a également bénéficié de l'accompagnement de l'EPFIF sur les volets foncier, technique et environnemental du projet. L'EPFIF a fait appel à l'une de ses Assistance à Maitrise d'Ouvrage Développement Durable pour accompagner la Ville dans la définition et le suivi des engagements environnementaux des projets, les ambitions environnementales étant au cœur de ceux-ci,

Qu'après une consultation en deux phases lancée le 24 avril 2023, les promoteurs immobiliers EIFFAGE pour la réalisation du projet situé sur le macro-lot 1 et VERRECCHIA pour la réalisation du projet situé sur le macro-lot 2 ont été désignés le 22 décembre 2023 par les membres du jury afin de développer leur programme de construction en application des

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

conditions de leur offre, en co-promotion avec INFINITIMM (filiale promotion immobilière de QUODAM),

Que le projet sur les deux macro-lots se développe sur 2,1 hectares et prévoit environ 467 logements (hors programmation sociale portée par la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F), 5.942 m² d'espaces verts, 32 016 m² de surface de plancher répartis sur 2 macro-lots,

Qu'après acquisition des terrains auprès de l'EPFIF au prix de revient tel que précisé dans la convention d'intervention foncière précitée, la Ville cèdera les emprises aux deux groupements pilotés par les promoteurs sus-cités,

Que les quatre promesses synallagmatiques de vente ont été signées avec l'EPFIF et EIFFAGE le 29 avril 2024 pour le macro-lot 1 avec l'EPFIF et VERRECCHIA le 22 mai 2024 pour le macro-lot 2, pour une vente arrêtée au 30 juin 2025,

Qu'afin de permettre les dernières libérations de terrains par l'EPFIF, la purge de toutes les conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives, notamment que l'absence de tous recours des permis de construire, il convient de prévoir la prorogation desdites promesses synallagmatique de vente,

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 23 février 2017 autorisant M. le Maire à signer la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Ville de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et la Ville de Villeneuve-la-Garenne le 02 avril 2021,

Vu l'avis des domaines en date du 11 juin 2025,

Vu l'audition des candidats pour la consultation sur le secteur Galliéni Sud » ayant eu lieu le 22 décembre 2023,

Vu la promesse synallagmatique de vente signée entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne et VERRECCHIA le 22 mai 2024.

Vu le projet d'avenant à la promesse synallagmatique du 22 mai 2024 intervenant entre la Villeneuve-la-Garenne et l'EPFIF ci-annexée, qui pourra faire l'objet d'adaptation à la marge au jour de la signature de l'acte de vente.

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 23 juin 2025,

Oùï l'exposé complet de Monsieur le Maire,

Et après en avoir délibéré.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

APPROUVE

L'avenant n°1 de prorogation de la promesse synallagmatique de vente signée le 22 mai 2024, et en tant que de besoin la cession prévoyant la vente à VERRECCHIA des parcelles cadastrées section L 101-105-108P-109P, 110P--177P-196-199-205-206-207-210P-211-212P-242-243P--266-267-270-271-275-279P-280-281-282-283P-284-297P-298P-427-428 sises, rue du fond de la noue, rue Édouard Manet et boulevard Gallieni à VILLENEUVE LA GARENNE, telles qu'annexées à la présente, au prix de revient prévisionnel arrêté au 25 novembre 2025 de 15 398 914 € H.T. (QUINZE MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS HORS TAXES) correspondant à l'offre financière soumise dans le cadre de la consultation précitée pour la réalisation d'une opération d'environ 273 logements correspondant à 18 900 m² environ de surface de plancher.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 de prorogation de la promesse synallagmatique de vente ci-annexé pour l'acquisition des parcelles citées ci-dessus représentant 273 logements en accession soit 18 900 m² de surface de plancher pour un montant de 15 398 914 € H.T. avec la société VERRECCHIA-SCCV Villeneuve Gallieni pour une vente arrêtée au 30 juin 2026, sous sa forme actuelle et à l'adapter au jour de la signature, et tous les documents se rapportant au document précité, à l'exclusion des mentions concernant le prix de vente et de l'ensemble des éléments financiers.

PRECISE

Que le plan, l'avis des domaines et l'avenant n°1 sont joints à la présente note de synthèse.

DIT

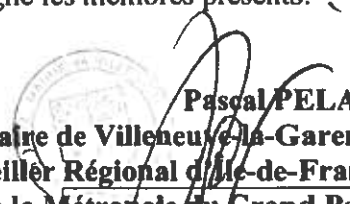
Que le montant sera inscrit au budget de la Ville.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télerecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.


Pascal PELAIN
Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris

092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception : 26/06/2025
Date de réception en préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

104335408
BOL/BOL/
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT SEPT JUIN,

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

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

Avec la participation de Maître , notaire à PARIS 7^{ème} arrondissement
(75007), 137 rue de l'Université, assistant le Bénéficiaire.
Ici présent

A reçu le présent acte contenant AVENANT n°1 à la Promesse Synallagmatique
de Vente en date du 22 mai 2024 à la requête des Parties ci-après identifiées :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

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

D'une part

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **SCCV VILLENEUVE GALLIENI**, Société Civile de
Construction Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à ROSNY-SOUS-BOIS
(93110), 1 rue d'Aurion, identifiée au SIREN sous le numéro 943 643 015 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **ROBIGNY**.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

D'autre Part

2. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

2.1. CONCERNANT LE PROMETTANT

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

Le **Promettant** es-qualité déclare :

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

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

(Délibérations du 05 juillet 2020 et 19 juin 2025)

2.2. CONCERNANT LE BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **SCCV VILLENEUVE GALLIENI** est représentée à l'acte par Monsieur Marc VERRECCHIA .

(Pouvoirs SCCV VILLENEUVE GALLIENI)

3. EXPOSÉ

Aux termes d'une promesse synallagmatique de vente reçue par Maître Laurent BOUILLOT, notaire susnommé, le 22 mai 2024, le **Promettant**, a promis de céder au **Bénéficiaire**, la totalité en pleine propriété des Biens tels que désignés ci-dessous :

«

12. IDENTIFICATION DU BIEN

12.1. IMMEUBLE ARTICLE UN

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 171 Boulevard Gallieni,
Un immeuble de rapport et boxes

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.2. IMMEUBLE ARTICLE DEUX

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.3. IMMEUBLE ARTICLE TROIS

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

Une maison construite en briques composée :

- d'un rez-de-chaussée comprenant deux pièces,
- d'un premier étage comprenant deux pièces,

Couverte en tuiles.

Hangar couvert en carton bitumé à l'ouest.

Cour avec pompe.

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit **Bien**, et porte sur une surface d'environ soixante-treize mètres carrés (73,00 m²) à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 108 délimité en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

[...]

12.4. IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

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

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface d'environ trente-quatre mètres carrés (34,00 m²) à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 109 délimité en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

12.5. IMMEUBLE ARTICLE CINQ

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

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

Garage et jardin autour.

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

Il résulte du titre de propriété de l'EPFIF ce qui suit littéralement rapporté :

« TRAVAUX - ABSENCE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

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

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

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

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

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

Un terrain d'une surface d'environ trois cent soixante-deux mètres carrés (362,00 m²) à provenir d'une plus grande parcelle supportant actuellement une construction tel que délimité en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	177p	183 Bd Gallieni	00 ha 06a 30ca

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 177 est d'une contenance totale de six cent trente mètres carrés (630 m²) de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

[...]

12.6. IMMEUBLE ARTICLE SIX

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 47 Rue Edouard Manet,
Une maison d'habitation comprenant :

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

Au-dessus : combles non aménagés

Jardin

Il résulte du titre de propriété de l'EPFIF ce qui suit littéralement rapporté :

"Observation étant ici faite que le Vendeur déclare que dans le titre acquisitif de propriété antérieur, reçu par Maître LEFEBVRE, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1965, il était mentionné que la maison comportait un seul étage.

Le Vendeur précise :

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

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

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

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

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

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

Une maison d'habitation comprenant :

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

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

-Un premier étage comprenant : dégagement, deux chambres

-Au-dessus : combles aménagés

-Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	196	rue Edouard Manet	00 ha 02 a 25 ca

[...]

12.7. IMMEUBLE ARTICLE SEPT

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 49 Rue Edouard Manet,
Une maison élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée composé de trois pièces principales, cuisine

Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

[...]

12.8. IMMEUBLE ARTICLE HUIT

Une propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

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

Il résulte de la promesse de vente en date de ce jour régularisé entre l'EPFIF et le Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

LES LOTS DE COPROPRIÉTÉ SUIVANTS :**Lot numéro un (1)**

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

D'une superficie de vingt-huit mètres carrés.

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

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

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

Lot numéro deux (2)

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

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

Lot numéro trois (3)

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

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

Lot numéro quatre (4)

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

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

Lot numéro cinq (5)

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

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

Lot numéro six (6)

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

Lot numéro sept (7)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 7 et d'une superficie de six mètres carrés trente centièmes
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 et d'une superficie de huit mètres carrés dix centièmes
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 9 et d'une superficie de vingt sept mètres carrés
Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

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

Lot numéro onze (11)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, deuxième porte à droite dans le couloir d'entrée, un appartement sur cour divisé en salle à manger, dégagement, cuisine et chambre
Le tout d'une superficie de vingt-six mètres carrés vingt centièmes
Et les cent six millièmes (106 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, à gauche dans le couloir d'entrée, un appartement divisé en entrée, salle à manger, cuisine et chambre sur rue, deux chambres et salle d'eau sur cour, dégagement
Le tout d'une superficie de quarante neuf mètres carrés trente centièmes
Et les deux cents millièmes (200 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro treize (13)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, première porte à droite dans le couloir d'entrée, un appartement divisé en salle à manger, dégagement, cuisine et chambre
Le tout d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés soixante centièmes
Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Dans le bâtiment B, au premier étage, première porte à gauche sur le palier, un appartement sur cour divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre
Le tout d'une superficie de vingt-six mètres carrés soixante-dix centièmes
Et les cent dix millièmes (110 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

Dans le bâtiment B, au premier étage, première porte à droite sur le palier, un appartement sur cour divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre
Le tout d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés

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

Lot numéro seize (16)

Dans le bâtiment B, au premier étage, deuxième porte à droite sur le palier, un appartement sur rue divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre
Le tout d'une superficie de vingt-deux mètres carrés quatre-vingt centièmes

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

Lot numéro dix-sept (17)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception en préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) des parties communes générales. »

[...]

12.9. IMMEUBLE ARTICLE NEUF

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.10. IMMEUBLE ARTICLE DIX

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 43 Rue Edouard Manet,
Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

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

Total surface : 00 ha 09 a 12 ca

[...]

12.11. IMMEUBLE ARTICLE ONZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 179 Boulevard Gallieni,

Un terrain à provenir d'une plus grande parcelle supportant une construction d'une surface d'environ deux cent soixante-et-un mètres carrés (261,00 m²) tel que délimité en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	212p	179 BD GALLIENI	00 ha 04 a 47ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 212 est d'une contenance totale de quatre cent quarante mètres carrés (447,00 m²) de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

[...]

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

12.12. IMMEUBLE ARTICLE DOUZE

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

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

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	210p	173 Bd Gallieni	00 ha 06 a 07 ca
L	428	rue Edouard Manet	00 ha 01 a 25 ca

Total surface : 00 ha 07 a 32ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 210 est d'une contenance totale de six cent mètres carrés (607,00 m²) de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse de vente consentie au bénéfice du **Vendeur** en date de ce jour ce qui suit littéralement rapporté :

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

Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. Un extrait de plan cadastral est annexé.

[...]

12.13. IMMEUBLE ARTICLE TREIZE

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

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

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

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

Terrain

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

[...]

12.14. IMMEUBLE ARTICLE QUATORZE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 37 Rue Edouard Manet,
Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.15. IMMEUBLE ARTICLE QUINZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 181 Boulevard Gallieni,

Un immeuble à usage commercial

La présente promesse portant sur une partie de la parcelle sur laquelle est édifié ledit bien, et porte sur une surface de trois cent soixante-douze mètres carrés (372,00 m²) à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 243 figurant en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	243p	181 Boulevard Gallieni	00 ha 06a 16ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 243 est d'une contenance totale d'environ six cent seize mètres carrés (616,00 m²) de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

[...]

12.16. IMMEUBLE ARTICLE SEIZE

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 35 Rue Edouard Manet,
Un pavillon à usage d'habitation, élevé sur sous-sol total, composé :

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

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

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

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

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

-sous-sol comprenant : cuisine d'été, réserve, cave

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

-rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée, 2 chambres, cuisine équipée, water-closets

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.17. IMMEUBLE ARTICLE DIX-SEPT

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

12.18. IMMEUBLE ARTICLE DIX-HUIT

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 26 rue du Fond de la Noue

Un pavillon d'habitation élevé sur rez-de-chaussée, comprenant : un garage, une entrée, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains avec water-closets.

Derrière ce pavillon, un local à usage de dépôt.

Jardin

Au fonds du jardin petit bâtiment d'un simple rez-de-chaussée d'une pièce

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.19. IMMEUBLE ARTICLE DIX-NEUF

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 26 Rue du Fond de la Noue,

Un terrain bâti

Figurant ainsi au cadastre :

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

Il résulte de la promesse de vente consentie au Vendeur en date de ce jour ce qui suit littéralement rapporté :

« Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol total, d'un rez-de-chaussée, avec étage mansardé, comprenant :

-au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, water-closet

-à l'étage : trois chambres mansardées

Au-dessous un garage sur rue

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

Jardin avec buanderie et au fond du petit bâtiment sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée d'une pièce

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

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

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

Par ailleurs, les VENDEURS déclarent sous leur responsabilité que dans l'acte reçu par Maître MONTOURCY, Notaire associé à SAINT-DENIS, le 14 janvier 1998, visé ci-après au paragraphe effet relatif, le sous-sol du pavillon principal sur rue a été omis dans la désignation alors que ce sous-sol existait déjà et que l'étage de la maison située au fond du jardin a également été omis alors qu'il existait également, cet étage figurant sur le plan de la maison annexé par les vendeurs à l'arrêté de déclaration de travaux ci-dessus visé et ci-annexé, cette maison ne comportant pas en outre de sous-sol.

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

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

Le Vendeur déclare que la désignation actuelle du bien est donc la suivante :

Une maison individuelle comprenant une entrée, séjour-cuisine donnant accès à une grande terrasse surplombant le jardin, salle de bains avec water-closets, à l'étage deux chambres et un grand dégagement à usage de pièce à vivre

Sur rue, un garage et sous-sol

Jardin avec une buanderie et au fond une maisonnette élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage de 3 pièces.

Atelier comprenant un bureau, un atelier, une kitchenette et water-closets"

[...]

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092 219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

[...]

12.20. IMMEUBLE ARTICLE VINGT

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 177 Boulevard Gallieni,
Un terrain supportant des constructions d'une surface d'environ 134 m² à provenir d'une plus grande parcelle bâtie tel que délimité en teinte rose au projet de plan de division dressé le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	279p	177 BD GALLIENI	00 ha 03 a 22ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 279 est d'une contenance totale d'environ 322 m² de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

[...]

12.21. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-ET-UN

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

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

*Une maison comprenant :

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

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

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

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

*Un atelier,

*Un bâtiment à usage de stockage,

* Deux autres pièces indépendantes jouxtant le loft.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception en préfecture : 30/10/2025

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

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

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

[...]

12.22. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-DEUX

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

Un ensemble à usage professionnel et commercial, comprenant :

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.23. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-TROIS

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

Un terrain bâti d'une surface d'environ cent trois mètres carrés (103,00 m²) à prélever d'une plus grande parcelle tel que délimité en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 20 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	283p	175 BD GALLIENI	00 ha 02 a 58ca

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section L numéro 283 est d'une contenance totale de deux cent cinquante-huit mètres carrés (258,00 m²) de laquelle sera distraite partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'EPFIF par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la Vente.

[...]

12.24. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-QUATRE

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

Un terrain bâti d'une surface d'environ cent soixante-treize mètres carrés (173,00 m²) à prélever sur un terrain de plus grande taille et tel que délimité en teinte rose au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

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

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

[...]

12.25. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-CINQ

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

Un terrain d'environ deux cent quatre-vingts mètres carrés (280,00 m²) à provenir de la division de la parcelle cadastrée section L numéro 298 délimité en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant actuellement au cadastre :

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

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

Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. Observation étant ici faite qu'il résulte de la promesse en date de ce jour dont est titulaire le **Promettant**, ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

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

[...]

12.26. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-SIX

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

[...]

12.27. IMMEUBLE ARTICLE VINGT-SEPT

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) (92390) 157 boulevard Galliéni, un terrain d'une surface d'environ deux mètres carrés (2,00 m²) à prélever sur un terrain de plus grande taille supportant actuellement un équipement public culturel et tel que délimité en teinte verte au projet de plan de division dressé par le cabinet RENFER & VENANT, géomètre-expert à COLOMBES (92703) 5 Boulevard Edgar Quinet en date du 11 octobre 2023.

Figurant ainsi au cadastre :

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

[...]

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

9.4 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

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

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

Préalablement à la cession à la Ville des parcelles propriété de l'EPFIF et constituant partie du Macro-Lot 2, l'EPFIF divisera son unité foncière pour en céder une partie à un bailleur social.

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

(Plan de Division du 20 octobre 2023)

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

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

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

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

*Préalablement au dépôt du Permis de Démolir par le **Bénéficiaire**, l'EPFIF devra avoir déposé un Déclaration Préalable de Division pour constituer le périmètre du Macro-Lot 2.*

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

- ii) Dans le cas où les deux lauréats de chaque Macro-Lot ne réitérent pas leur vente concomitamment : l'EPFIF cèdera à la Ville les parcelles constituant le Macro-Lot du Lauréat qui réitérera le premier sa vente, l'EPFIF pour cela devra obtenir préalablement une Déclaration Préalable qui devra être purgée et définitive en application de la réglementation des lotissements.

9.5 CAHIER DES CHARGES D'EXPROPRIATION

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

« CALENDRIER-DELAIS D'EXECUTION

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

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

LE SOUS-ACQUEREUR s'obligera également à entreprendre les travaux de démolition, en exécution du permis de démolir qui lui aura été délivré dans un délai d'un (1) mois de l'Acte de Vente (hors mois d'août et mois de décembre), et à poursuivre l'opération de construction conformément aux permis de construire et éventuel permis de construire modificatif obtenus, aux équipements de sorte qu'elle puisse être achevée dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai de quarante (40) mois compter de l'Acte de Vente correspondant.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'EPFIF d'une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux établie par l'**ACQUEREUR** ou le **Maître d'œuvre du SOUS-ACQUEREUR**

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

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- Les troubles résultant d'actes révolutions, incendies, accidents de chantier ne
- résultant pas d'une négligence du Sous-Acquéreur, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

- Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui dispose que « Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche du lieu d'exécution du chantier,
- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- Les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du **Sous-Acquéreur**,
- Retards résultant de la cession de paiement, de l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ou encore de ses fournisseurs ou sous-traitants,
- Retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation de virus, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.
- Retards imputables aux concessionnaires, sur présentation de justificatifs.

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

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

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

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

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

Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

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

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

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

Il devra délivrer les justificatifs suivants :

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

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

Elles seront payables le dernier jour de chaque mois.

NULLITE

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

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

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

[...]

15 DELAI - REALISATION – CARENCE – EXECUTION FORCEEE

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

15.1 DÉLAI :

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

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder le 31 juillet 2025.

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

[...]

18. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

18.1 MONTANT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TREIZE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (13 950 000,00 EUR) HORS TAXES**.

Etant ici observé que le prix plancher est déterminé pour la construction de **18.900,00 mètres carrés**.

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

Les **Parties** conviennent que pour le cas où le **Bénéficiaire** obtiendrait, au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, un **Permis de Construire** ou un **Permis de Construire Modificatif** définitif, autorisant la construction d'une SDP supérieure à 18.400,00 mètres carrés pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible le Jour de la Signature de l'Acte de Vente, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du **Permis de Construire** et du **Permis de Construire Modificatif** qui seront délivrés à l'**Acquéreur**.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **SEPT CENT TRENTE-HUIT EUROS ET DIX CENTIMES (738,10 EUR)** hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir 18.400,00 mètres carrés.

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

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

En aucun cas le Prix de vente ne pourrait être diminué, même dans l'hypothèse où l'**Acquéreur** obtiendrait une autorisation de construire d'une SDP inférieure, pour les locaux à usage d'habitation, à 18.400,00 mètres carrés.

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

Les Parties conviennent que pour le cas où l'Acquéreur ou tout sous-acquéreur maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées désigné dans le présent article, obtiendrait postérieurement à l'Acte Authentique de Vente et ce pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'Achèvement (date de la DAACT), un permis de construire ou un permis de construire modificatif définitif autorisant la construction d'une SDP supérieure à celle qui aura été autorisée au Permis de Construire et/ou Permis de Construire modificatif obtenus au jour de la Vente pour les locaux à usage d'habitation, un ajustement à la hausse du Prix de Vente sera alors exigible dans un délai de trente (30) Jours Calendaires, concomitamment à la régularisation de l'Acte Complémentaire, à compter du caractère définitif du ou des permis de construire modificatif et/ou nouveau(x) permis de construire ultérieur(s) autorisant les Surfaces de Plancher excédentaires, en considération de la SDP autorisée administrativement selon les termes du permis de construire et du permis de construire modificatif obtenus.

Cet ajustement se calculera sur la base du prix unitaire de **SEPT CENT TRENTE-HUIT EUROS ET DIX CENTIMES (738,10 EUR)** hors taxes appliqué à la SDP des locaux à usage d'habitation en dépassement de la SDP de référence susvisée à savoir celle qui aura été autorisée au Permis de Construire et/ou Permis de Construire modificatif obtenus au jour de la Vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires qui aura cédé les droits

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

18.1.3 VÉRIFICATION DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

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

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

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

18.2 AVIS DE LA DIRECTION NATIONALE DES INTERVENTIONS DOMANIALES

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

18.3 PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

18.4 **FRAIS**

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

[...]

31. **CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE**

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

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéros 20/0661 et numéros 18/0659 soient purgés de tous recours et devenus définitives,
- ii) Que l'EPFIF soit propriétaire des **Biens** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date de ce jour,
- iii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive desdits **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purger de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non réalisation desdites conditions suspensives, les parties se rapprocheront pour analyser les modalités de prorogation de la promesse dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le **Promettant**.

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

« **RESERVES ET CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES ET SUSPENSIVES** »

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

CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

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

Que les délibérations du Conseil Municipal numéros 17/0658 et numéros 18/0659 soient purgés de tous recours et devenus définitives,

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

Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'**ACQUEREUR** aux présentes et le **l'Opérateur du MACRO LOT 2** en date de ce jour soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte.

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

Conditions suspensives

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

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

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

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

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

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

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

Certificat de non opposition à déclaration préalable

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

« La Promesse est consentie et acceptée sous la condition que soit délivré un certificat de non-opposition expresse à la déclaration préalable portant sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 177, 243, 244, 212, 279, 283 et 210 au profit du **VENDEUR** de l'autorité compétente. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

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

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **31 mars 2024**.

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le **30 Juin 2024**.

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

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

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

Si à la date du 30 septembre 2024 l'attestation de non-opposition à déclaration Préalable de Travaux n'était pas délivrée, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par suite les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** de cette non-opposition. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

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

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

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

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

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

Certificat de non opposition à déclaration préalable

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 25/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

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

Par suite les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR** de cette non-opposition. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

Aux termes de cette promesse le **VENDEUR** s'est engagé à déposer la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, au plus tard le **30 juillet 2024**.

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

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

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

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

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

La justification du caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'une attestation délivrée par les services compétents de la Commune et du Tribunal administratif compétent.

Conditions suspensives particulières

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

Obtention d'un permis de démolir

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

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

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

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

Démolition des constructions existantes sur le macro lot 1 et des constructions à cheval sur le lot 4 dont les plans provisoires sont ci-annexés, lesdites démolitions portant sur l'infrastructure et la superstructure

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

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande de permis de démolir correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de ce jour, soit au plus tard le **31 juillet 2024**.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

3/ Mise en œuvre :

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

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

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

4/Recours :

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

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

5/ Affichage du permis de démolir

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

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

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

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

6/ Mandat par le VENDEUR

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

7/ Transfert du permis de démolir

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

Notion de caractère définitif des autorisations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception en préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes d'un permis de construire, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) et pouvant

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

être mis en œuvre immédiatement, c'est-à-dire notamment purgé de toutes étude d'impact et de l'obtention d'une autorisation ou absence d'opposition à la déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L. 214 -1 et suivants du code de l'environnement.

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

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

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

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

Ledit permis devant être obtenu dans les conditions suivantes :

1 – Permis de construire

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

A l'effet d'édifier des logements correspondant à 18 900 m² minimum de SDP environ

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

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet, par son **SOUS-ACQUEREUR**, de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de ce jour, soit au plus le **31 juillet 2024**.

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

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

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

3/ Mise en œuvre :

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

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

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à obliger son **SOUS-ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage sur le chantier **dans les 15 jours suivant son obtention**, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **SOUS-ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

4/Recours :

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

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

5/ Affichage du permis de construire

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

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

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

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

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

6/ Mandat par le VENDEUR

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

7/ Transfert du permis de construire au VENDEUR

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

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

**DEFAILLANCE DE L'UNE OU PLUSIEURS DES CONDITIONS
SUSPENSIVES**

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

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

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

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

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

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

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

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

32. CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

[...]

32.4 CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DES DEUX PARTIES

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

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

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

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

*La **Promesse** est consentie sous la condition de l'obtention par le **Bénéficiaire d'un Permis de Démolir**, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement dans les conditions suivantes :*

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

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

Démolition des constructions existantes sur le Macrolot 2 et des constructions à cheval sur le lot 4 dont les plans provisoires sont ci-annexés, lesdites démolitions portant sur l'infrastructure et la superstructure.

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

*Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de demande de **Permis de Démolir** correspondant exactement à l'opération envisagée et au plus tard le **31 juillet 2024**.*

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de réception : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais la demande de permis de démolir conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

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

3°/ Mise en œuvre :

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

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

Le délai de réalisation de la présente **Condition Suspensive** sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral sans pour autant pouvoir dépasser le délai prévu pour la réitération des présentes.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

4°/ Recours :

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

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

5°/ Affichage du permis de démolir

L'affichage sur le terrain du permis de démolir est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (80) centimètres.

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

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

6°/ Mandat par le Promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** donne mandat au **Bénéficiaire** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des permis de démolir.

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

7°/ Transfert du permis de démolir

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

Les **Parties** conviennent que ce transfert ne pourra être que total.
Dans ce même cas, le **Promettant** pourra exiger du **Bénéficiaire** l'annulation dudit permis.

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

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

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

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

Le **Bénéficiaire** s'engage à déposer ces demandes auprès des services instructeurs au plus tard le **31 juillet 2024**.

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

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

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de l'obtention de la **Déclaration Préalable de Travaux** ou de son refus dans le mois de leur notification en provenance de l'administration.

Les frais afférents au dépôt de cette demande de **Déclaration Préalable de Travaux** demeureront à la charge définitive du **Bénéficiaire**.

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

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

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

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

A cet effet, le **Promettant** donne pouvoir irrévocable au **Bénéficiaire** pour le dépôt de la **Déclaration Préalable de Travaux** et autorise le **Bénéficiaire** dans le cadre de cette **Déclaration Préalable de Travaux** à effectuer tout référé préventif nécessaire.

Notion de caractère définitif des autorisations :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

L'affichage sur le terrain devra être constaté par au moins deux exploits d'huissier, une première fois au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de l'affichage effectif sur le terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers susvisée. Il s'engage à justifier de cet affichage au Promettant, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des procès-verbaux de l'huissier faute de quoi la condition suspensive est réputée réalisée.

A cet effet, le **Promettant** autorise d'ores et déjà le Bénéficiaire ainsi que ses mandataires dûment autorisés, à pénétrer sur le terrain pour réaliser les opérations d'affichages.

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

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

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **Bénéficiaire (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers)** d'un **Permis de Construire** et/ou **Permis de Construire Valant Division**, devenu définitif (purgé des délais de recours gracieux ou contentieux des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) et pouvant être mis en œuvre immédiatement c'est-à-dire notamment purgé de toutes étude d'impact et de l'obtention d'une autorisation ou absence d'opposition à la déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L. 214 -1 et suivants du code de l'environnement.

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

De plus, le Programme de construction est constitutif du **projet global de requalification du secteur Gallieni** ayant fait l'objet d'une étude d'impact « de départ » et d'un avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 30 octobre 2018.

En conséquence, le **Bénéficiaire** s'oblige :

- A solliciter dans les meilleurs délais l'avis de l'autorité environnementale compétente afin de savoir si l'étude d'impact « de départ » ayant fait l'objet de l'avis du 30 octobre 2018 susvisé, doit ou non faire l'objet d'une actualisation,
- A communiquer un exemplaire de la demande d'avis dont s'agit au **Promettant** aux seules fins d'informations,
- A informer le **Promettant** de l'avis de l'autorité environnementale dès réception.

Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale conclurait à la nécessité d'actualiser l'évaluation environnementale, les Parties conviennent de se rapprocher dans les quinze (15) Jours soit de la réception de la décision soit de l'expiration du délai faisant naître une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact et

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

ce, afin d'envisager les suites à donner aux Présentes notamment en ce qui concerne les délais y stipulés.

Assiette :

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

A l'effet d'édifier 274 logements et un commerce correspondant à une SDP approximativement de 18.900 m².

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

Il est précisé que le **Bénéficiaire** devra, pour se prévaloir de la présente **Condition Suspensive**, justifier auprès du **Promettant** du dépôt d'un dossier complet, de la demande de **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le au plus tard le **31 juillet 2024**.

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

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

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

Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** qu'il n'est pas possible d'obtenir **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

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

La présente **Condition** vaut autorisation immédiate pour le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

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

3°/ Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **Bénéficiaire** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **Bénéficiaire** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les quinze (15) jours suivant son obtention, et à justifier du tout auprès du **Promettant**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **Bénéficiaire** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : **dans les cinq (5) jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après le premier constat d'affichage et dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.**

Le délai de réalisation de la présente **Condition Suspensive** sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral sans pour voir dépasser la date de réitération des Présentes.

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

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

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

4°/Recours :

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

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

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

L'affichage sur le terrain du **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (80) centimètres.

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

6°/ Mandat par le Promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** donne mandat au **Bénéficiaire** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division**.

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

»

4. DECLARATIONS DES PARTIES

4.1 CONCERNANT LES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le **Promettant** déclare que la délibération du Conseil Municipal numéros 20/0661 en date du 04 avril 2024 a fait l'objet d'un recours contentieux introduit par Monsieur Abdelaziz BENTAJ et Madame Emmanuelle RASABY, Conseillers Municipaux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise suivant mémoire en date du 03 juin 2024, reçu au Tribunal le 04 juin 2024.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception en préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception en préfecture : 30/10/2025

En conséquence, la Condition Essentielle et Déterminante de caractère définitif des délibérations du Conseil Municipal prévue à l'article 31 de la Promesse de Vente n'est pas levée.

12.28. CONCERNANT LA LIBÉRATION DES BIENS

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

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

En conséquence, la Condition Essentielle et Déterminante de libération des Biens appartenant actuellement à l'EPFIF prévue à l'article 31 de la Promesse de Vente n'est pas levée.

12.29. CONCERNANT LES AUTORISATIONS D'URBANISME

12.29.1. PERMIS DE DÉMOLIR

Les **Parties** déclarent que le permis de démolir visé à l'article 32.4.1 de la Promesse de vente a été obtenu ainsi qu'il résulte d'un arrêté de Permis de Démolir n° délivré par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne le .

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

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

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

En conséquence, les **Parties** déclarent que la Condition Suspensive prévue à l'article 32.4.1 est levée.

12.29.2. DÉCLARATION PRÉALABLE

Les **Parties** déclarent que la Déclaration Préalable visée l'article 32.4.2 de la Promesse de vente a été obtenue ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-opposition à la Déclaration Préalable de Division délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne le .

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

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

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

En conséquence, les **Parties** déclarent que la Condition Suspensive prévue à l'article 32.4.2 est levée.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

12.29.3. PERMIS DE CONSTRUIRE

Les **Parties** déclarent que le Permis de Construire visé à l'article 32.4.3 de la Promesse de vente a été obtenu ainsi qu'il résulte de d'un arrêté de Permis de Construire n°PC09207824E0007 délivré par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne le 28 février 2025.

Lequel Permis de Construire a été affiché sur le terrain les .

Les **Parties** déclarent qu'à ce jour les délais de recours ne sont pas encore terminés et le Permis de Construire n'est pas encore définitif.

En conséquence, il y a lieu de proroger la Condition Suspensive prévue à l'article 32.4.3.

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

D'autre part, le **Bénéficiaire** déclare qu'il s'était engagé à démolir l'ensemble des biens situés à cheval entre son macro-lot 2 et le lot dit « A 4 » destinés à la vente à un bailleur social dans le cadre d'un groupement de commande.

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

Il a été convenu entre le **Bénéficiaire** et le Bailleur social que ce dernier effectuera les démolitions et que les frais de démolition seront partagés équitablement entre les parties en fonction de la surface à démolir. Une convention entre le **Bénéficiaire** le bailleur social du lot A4 est en cours de préparation et sera signée en septembre 2025, comme le **Bénéficiaire** s'y engage et s'engage à respecter ces délais. Le **Bénéficiaire** s'engage dès ce jour à ne pas ralentir la sortie de l'opération du lot A4 et s'engage à signer cette convention dès septembre 2025 et à financer les frais de démolition dans les conditions et délais fixés expressément dans cette convention

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

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

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

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

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

14.1 DÉLAI :

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

Par ailleurs si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire

Accusé de réception 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de réception : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
--

chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

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

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

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

30 CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

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

- i) Que les délibérations du Conseil Municipal numéros 20/0661 et numéros 18/0659 en date du 04 avril 2024 soient purgés de tous recours et devenus définitives,
- ii) Que l'EPFIF soit propriétaire des **Immeubles EPFIF** et droits immobilier objet de la promesse de vente régularisé entre l'EPFIF et le Promettant en date de ce jour,
- iii) Que l'EPFIF ait la jouissance définitive des Immeubles EPFIF et que les **Biens**, qu'ils soient libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques ; purger de toutes inscriptions ou droits qui grèveraient éventuellement ces biens.

D'ores et déjà il est prévu qu'en cas de non-réalisation desdites conditions suspensives, les parties se rapprocheront pour analyser les modalités de prorogation de la promesse dans les mêmes conditions que les modalités de prorogation qui auraient été arrêtés entre l'EPFIF et le Promettant.

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

« 3 / RESERVES ET CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES ET SUSPENSIVES

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

3-1 CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

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

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

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

3/ Que l'acte de Vente constatant la réitération de la promesse de Vente entre l'ACQUEREUR aux présentes et l'Opérateur du MACRO LOT 2 en date du 22 mai 2024 soit régularisé concomitamment, un instant de raison après, la réitération du présent acte. Toutefois, si les conditions de libérations des biens sont devenues effectives et que les autorisations d'urbanisme sont purgées de tout recours, aucune prorogation ne sera prise en compte au motif que l'acte de vente entre l'ACQUEREUR et l'opérateur du macro-lot 2 n'ait pas été conclu dans les délais impartis. Dans ce contexte, la vente entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'effectuera dans le délai de cet avenant sans tenir des éventuelles prorogations convenues discrétionnairement entre l'ACQUEREUR et l'opérateur du MACRO-LOT 2.

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

Certificat de non opposition à déclaration préalable

Le **VENDEUR** a déposé le dossier de déclaration préalable portant notamment sur la division des parcelles cadastrées section L numéros 108, 109, 177, 243, 212, 279, 283, 210, 297 et 298 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables le 25 juillet 2024. Une copie de la demande de déclaration préalable et du récépissé en date du 29 juillet 2024 est ci-annexée.

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

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

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

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

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

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

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

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

a/ Obtention d'un permis de démolir

Le **SOUS-ACQUEREUR** (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'**ACQUEREUR** aux présentes a obtenu un permis de démolir le 17 septembre 2024 suivi d'un arrêté de permis de construire rectificatif en date du 04 octobre 2024, délivré sous le numéro PD09207824E0003, dont une copie est ci-annexée.

Ledit permis ayant pour objet la démolition des constructions existantes sur le macro lot 2 et des constructions à cheval sur le lot 4 dont les plans provisoires sont ci-annexés, lesdites démolitions portant sur l'infrastructure et la superstructure.

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

Le permis de démolir a été accordé par les services instructeurs le 17 septembre 2024 suivi d'un arrêté de permis de construire rectificatif en date du 04 octobre 2024, délivré sous le numéro PD09207824E0003

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

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

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

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

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée.

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

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

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

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

Précision étant ici faite que le bailleur social a sollicité et obtenu un arrêté de permis de démolir portant sur les parcelles cadastrées section L numéro 243, 177, 212, 210, 244, 279 et 283, le 18 février 2025 sous le numéro PD09207824E004. Ledit arrêté de permis de démolir régulièrement affiché sur le terrain pendant une durée de deux mois ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constats d'apposition établis Maître SADOUN, Commissaire de Justice à CRETEIL (94000) 41 Allée de la Toison d'Or en date des 05 mars 2025, 07 avril 2025 et 07 mai 2025.

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

Le SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) a déposé le dossier de déclaration préalable portant sur la division des parcelles correspondant à l'emplacement réservé qui doit être extrait de l'assiette du permis de construire ci-après visé, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables le

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

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

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

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

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

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

Cette condition suspensive est à ce jour réalisée ou réputée réalisée.

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

Le SOUS-ACQUEREUR (candidat choisi dans le cadre de la consultation d'opérateurs immobiliers) de l'ACQUEREUR aux présentes, a obtenu un arrêté de permis de construire le 28 février 2025 sous le numéro PC 09207824E0007, dont une copie est ci-annexée.

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

L'ACQUEREUR déclare que son SOUS-ACQUEREUR a déposé sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE le 1^{er} août 2024 et complétée le 29 novembre 2024.

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

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

Ledit arrêté régulièrement transmis en Préfecture le

Accusé de réception en préfecture 092 219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

L'ACQUEREUR s'engage à produire au VENDEUR les attestations de non recours et retrait par la Ville de VILLENEUVE LA GARENNE et de non recours par le greffe du Tribunal de CERGY-PONTOISE, dans un délai de cinq jours à compter de leur réception et au plus tard le 15 septembre 2025, à défaut de quoi l'arrêté de permis de construire sera réputé comme purgé de tous recours.

Aucune demande d'autorisation d'urbanisme modificative au PC délivré n'est autorisée automatiquement. Toute modification devra au préalable faire l'objet d'un accord express du VENDEUR. La vente interviendra dans le délai de cet avenant en conformité avec ledit PC initialement et régulièrement délivré en date du 28 février 2025. »

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

Si à cette date, l'une de ces conditions essentielles et déterminantes n'était pas encore réalisée, les Parties conviennent d'ores et déjà de proroger le Délai de la promesse au 30 juin 2026.

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

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

Les Parties conviennent de modifier les articles 31.4.1 31.4.2 et 31.4.3 de la Promesse de Vente comme suit :

32.4.1 OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR AYANT UN CARACTERE DEvenu DEFINITIF

SANS OBJET

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

SANS OBJET

32.4.3 OBTENTION DU CARACTERE DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU AUTORISANT LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU BENEFICIAIRE DECRIT A L'ARTICLE 9.2

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

Assiette :

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

A l'effet d'édifier 272 logements correspondant à une SDP approximativement de 18.906 m².

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

Il est précisé que le **Bénéficiaire** a obtenu un Permis de Construire suivant arrêté n°PC09207824E0007 délivré par Monsieur le Maire de la Commune de Villeneuve la Garenne le 28 février 2025.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **Promettant**. Il est indiqué en tant que de besoin au **Bénéficiaire** qu'il n'est pas possible d'obtenir **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

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

La présente **Condition** vaut autorisation immédiate pour le **Bénéficiaire** de déposer à ses frais les demandes de **Permis de Construire et/ou Permis de Construire Valant Division**, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables

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

Ce caractère définitif devra être obtenu au plus tard le .

3°/ Mise en œuvre :

Le Permis de Construire n°PC09207824F0007 a été affiché sur le terrain les .

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

Passé ce délai, sans recours, cette condition sera réputée levée

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

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

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

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

4°/Recours :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

5° / Affichage du Permis de Construire

L'affichage sur le terrain du **Permis de Construire et/ ou un Permis de Construire Valant Division** est assuré par les soins du **Bénéficiaire** sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts (80) centimètres.

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

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

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

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

6°/ Mandat par le Promettant

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

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

7°/ Transfert du Permis de Construire

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025

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

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

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

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

Eude d'impact (Clause filet)

SANS OBJET

[...]

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

13. ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

Les frais du présent avenant seront à la charge du **Bénéficiaire**.

14. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

15. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025 Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20251023-2025_10_23_24-DE Date de réception préfecture : 30/10/2025
