
EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 14 décembre 2023.

Le quatorze décembre deux mille vingt-trois à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le huit décembre deux mille vingt-trois s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER (arrivée à 20h18, absente délibérations n° 244 à n°250), M. Christian DANDRIMONT, M. Sylvain LANDEMAINE, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

Mme Laurence TEREKENKO	à	M. Michel PICARD
M. Franck GAILLOT	à	M. Chaouki BOUBERKA
M. Daniel HEQUET	à	Mme Christine ROBERT
Mme Amandine MARTINEZ	à	M. Abdelmalek BENSEDDIK
Mme Coline OLIVIER	à	M. Danièle DUBREIL

ABSENT :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Tatiana PRIEZ

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

254.12.2023 FONCIER

CENTRE DE LOISIRS BOIS JOLI : CESSION DES PARCELLES BATIES CADASTREES SECTION AP n°952p et 955 SISES RUE DE PUISEUX, A OSNY – Signature de la promesse unilatérale de vente.

Résumé :

La présente délibération fait suite à la délibération approuvant le déclassement par anticipation et a pour but d'approuver et d'autoriser la signature de la promesse unilatérale de vente avec la société Kaufman et Broad Homes afin de réaliser un programme immobilier sur les parcelles bâties cadastrées section AP 952p et 955 sises rue se Puisseux, à Osny, d'une superficie approximative de 4 521m².

Enjeux et objectifs :

Par délibération n° 253.12.2023 en date du 14 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la désaffectation ainsi que le déclassement par anticipation des parcelles communales cadastrées section AP n° 952p et 955 sises rue de Puiseux affectées en partie au secteur enfance jeunesse du déclit dans le bâtiment de l'ancien centre de loisirs élémentaire du Bois Joli situé dans le quartier Saint Exupéry, rue de Puiseux.

Cette opération fait suite au déménagement du centre de loisirs dans la nouvelle école Saint Exupéry livrée en janvier 2023 et à la construction du centre social rue du Vauvarois qui permettra dès sa livraison de libérer le bâtiment situé rue de Puiseux occupé en partie par le secteur enfance et jeunesse du déclit.

Par conséquent, dès la livraison du centre social rue du Vauvarois prévue en avril 2024, le bâtiment de l'ancien centre de loisirs élémentaire du bois joli sera donc vacant.

Dans le cadre de sa politique foncière, la commune a donc recherché un acquéreur.

La société Kaufman et Broad a accepté les modalités proposées par la commune et propose de construire sur ce foncier 17 maisons individuelles avec une surface de plancher d'environ 1 540 m². La société Kaufman et Broad souhaite être en mesure de s'engager sur l'acquisition des parcelles communales et de commercialiser le programme immobilier sans attendre le déclassement définitif des parcelles communales.

C'est pourquoi, en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, il a été décidé de désaffecter et déclasser de manière anticipée les terrains concernés, l'article L 3112-4 du CGPPP autorisant les collectivités territoriales à conclure des promesses de vente ou à attribuer un droit réel civil sur les biens relevant du domaine public par délibération motivée du Conseil Municipal « *dès lors que la désaffectation est décidée par le Conseil et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.* ».

Il vous est donc proposé, aujourd'hui, de vous prononcer sur la promesse de vente des terrains communaux sis rue de Puiseux cadastrés section AP n° 952p et 955.

Impact financier :

Conformément à l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales, il convient de délibérer en cas de cession d'immeubles ou de droits réels immobilier sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles au vu de l'avis des domaines.

Un avis du service des domaines a été rendu le 21 août 2023 estimant les parcelles cadastrées section AP 952p et 955 pour une superficie d'environ 4 521 m² à 999 000 euros en valeur nu et libre de toute occupation auquel il convient de déduire les coûts de démolition, si l'emprise est vendue au promoteur « encombrée des bâtis existants ».

La société Kaufman et Broad a fourni à la commune un devis du coût de démolition (ci-annexé) pour un montant de 195 000 euros.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession des parcelles cadastrées section AP 952p et 955, d'une superficie approximative de 4 521m², au prix de 804 000 euros au profit de la société Kaufman et Broad.

Les surfaces définitives à céder seront déterminées par un document d'arpentage.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-2, L.2241-1 et L.3112-4,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et modifié sous sa forme simplifiée le 16 février 2023.

VU l'avis des domaines en date du 21 août 2023,

VU le projet de promesse unilatérale de vente des parcelles,

VU le plan cadastral,

Vu la délibération n° 253.12.2023 en date du 14 décembre 2023 approuvant le principe de la désaffectation ainsi que le déclassement par anticipation des parcelles communales AP n° 952p et 955,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 4 décembre 2023,

CONSIDERANT que par délibération en date du 14 décembre 2023 et en application de l'article L.2141-2 du CG3P, les parcelles bâties cadastrées section AP n°952p et 955 d'une surface approximative de 4 521m², faisant partie du domaine public communal en raison de leur affectation ont fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement par anticipation,

CONSIDERANT que le déclassement sera confirmé par délibération du Conseil Municipal dès que les désaffectations matérielles seront effectives,

CONSIDERANT qu'en l'application de l'article L3112-4 du CG3P, les collectivités territoriales peuvent conclure des promesses de vente sur des biens relevant du domaine public par délibération motivée du Conseil Municipal « dès lors que la désaffectation est décidée par le Conseil et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse ».

CONSIDERANT que dans le cadre de sa politique foncière, la commune souhaite céder son terrain à la société Kaufman et Braod pour y réaliser un projet de 17 maisons individuelles avec une surface de plancher d'environ 1 540 m².

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,
DECIDE : A L'UNANIMITE**

Article 1 :

D'approuver la signature avec la société Kaufman et Broad Homes identifiée au SIRENE sous le numéro 379 445 679 RCS de Nanterre et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ayant son siège social 17 quai du Président Paul Doumer à Courbevoie (92400) de la promesse unilatérale de vente des parcelles cadastrées section AP numéro 952p pour partie et numéro 955 pour une superficie d'environ 4 521 m², au prix de 804 000 euros (huit cent quatre mille euros) sous les conditions suspensives mentionnées dans le projet et notamment les suivantes :

- Confirmation du déclassement par anticipation des terrains
- Obtention d'un permis de construire valant division emportant permis de démolir définitif
- Absence de fondations spéciales demandées à la suite des sondages
- Absence d'étude d'impact et pollution des sols

Ladite promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 novembre 2024, sauf l'effet de la prorogation.

L'acquéreur prend à sa charge les frais de géomètre et de démolition des bâtiments, les frais d'actes notariés et autres se rapportant au dossier.

Il est précisé que les surfaces définitives à céder seront déterminées par un document d'arpentage.

Article 2 :

Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les promesses de vente, et à en négocier, s'il y a lieu, les termes, et à signer tout acte lié à ces dossiers.

Article 3 :

D'inscrire cette recette au budget 2024.

Article 4 :

Réception par le préfet : 20/12/2023
Publication : 20/12/2023

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 14 décembre 2023
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE



TERRASSEMENT



DÉMOLITION



BLANC



MESNIL

KAUFMAN & BROAD
127 Avenue Charles De Gaulle
92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX
A l'attention de Monsieur CABUS

Nos refs : CF/MS 25041
Objet : Désamiantage /Démolition
Route de Puiseux
95 – OSNY

27/11/2022

DEVIS	217797
--------------	---------------

Monsieur,

Nous vous remercions d'avoir bien voulu nous consulter pour l'opération citée en objet, et c'est avec plaisir que nous vous remettons notre meilleur prix à savoir :

DESAMIANTAGE :

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| • Diagnostic amiante et plomb | 7 500.00 € |
| • Estimation désamiantage et plomb | 18 000.00 € |

DEMOLITION :

- | | |
|---|---------------------|
| • Démarches administratives (DICT, PPSPS, DAP) | 5 000.00 € |
| • Installation de chantier | |
| • Préparation terrain (coupe arbre et végétaux) | 12 000.00 € |
| • Emprise sur trottoir, démolition murs de clôture | |
| • Curage manuel avant démolition (hors détritux) | |
| • Démolition des bâtiments à la pelle mécanique | |
| • Tri sélectif des matériaux avant mise en décharge | |
| • Les caves seront démolies et non remblayées en bon gravas du site | |
| • Les fondations seront démolies à -1.00M du sol actuel et fons des sous-sols | |
| • Démolition des ouvrages extérieurs (escaliers, dallages, terrasses, bétons, jeux, ect...) | |
| • Enlèvement des cuves déjà dégazées et pompés (si présence) | 118 000.00 € |
| • Démolition des murs de clôture sur rue | 27 000.00 € |
| • Enlèvement, évacuation des gravats, mise en décharge publique | 7 500.00 € |
| • Fourniture et pose de palissade blanche sur rue hauteur 2.00M y compris portail en grille heras sur axe | |

MONTANT HT	195 000.00 €
-------------------	---------------------

OPTION :

Enlèvement des DIB après déménagement, chargement à la main, transport, mise en décharge spécifique.

180€/HT/M3

LA FOURNITURE DE L'EAU DEVRA ETRE MAINTENUE ET A VOTRE CHARGE**N'EST PAS COMPRIS DANS CE DEVIS**

Enlèvement des détritux après déménagement, dégazage des cuves et toutes démarches administratives frais
Coupures EDF GDF et P.T.T, clôture sur avoisinant en attente plan de géomètre.

Veuillez croire, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

C. FOUCART



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.:
ddfip95.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Le 21/08/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 12848552
Réf OSE : 2023-95476-45282
Vos Références : Centre de Loisirs du Bois Joli à OSNY
Affaire suivie par : Sophie ESTEVES

à
Monsieur le Maire d'Osny
Hôtel de Ville - Château de Grouchy
14, rue William Thornley
BP 90014
95520 OSNY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : **Centre de Loisirs du Bois Joli**

Adresse du bien : **10 rue de Puisseux à OSNY (95520)**

Valeur : **999 000 € (Emprise nue et libre d'occupation)**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANTAffaire suivie par : **Sophie ESTEVES (Directrice de l'Aménagement et de l'Espace Public)****2 - DATES**

de consultation :	07/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/07/2023
du dossier complet :	17/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage la cession d'une emprise de 4 521 m² issue des parcelles AP 952 et AP 953 sises 10, rue de Puiseux à Osny. Le terrain, est occupé par l'ancien centre de loisirs du Bois Joli. L'objectif est d'y réaliser un projet composé d'un ensemble de 17 maisons individuelles totalisant 1 540 m² de surface de plancher globale.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

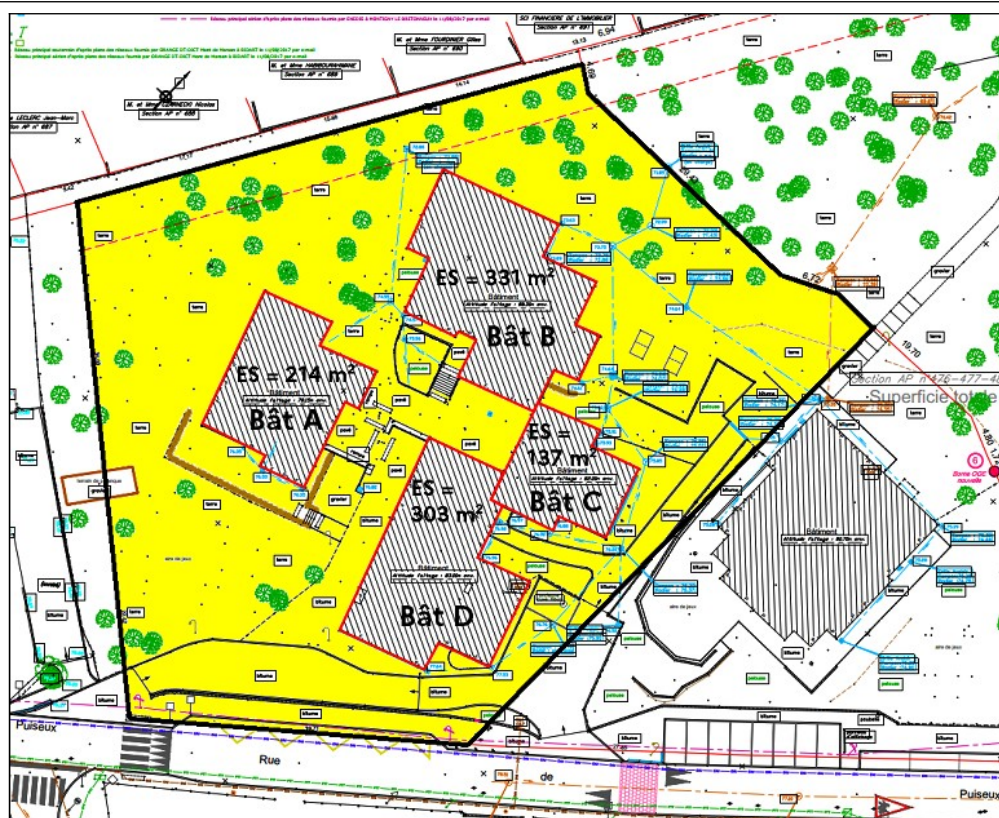
4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale	Emprise à céder	Adresse	Zonage	Description Sommaire (Superficies approximatives sous réserve de mesurage)		
AP 952 de 5 851 m ²	4 521 m²	10, rue de Puisseux à OSNY (95520)	Zone UG (Habitat de type résidentiel) + Située en OAP 2 (secteur Saint- Exupéry)	Emprise de configuration pentagonale, dont un des côtés, d'environ 38 m, se situe en façade de la rue de Puisseux. Y sont édifiés, quatre bâtiments : Bâtiment A (Emprise au sol de 214 m²): Salle de jeux (72 m ²) + Salle de peinture (45 m ²) + Salle de repos (25 m ²) + Infirmerie (11 m ²) + Autre Salle (26 m ²) + Sanitaires (14 m ²) = 193 m² SU Bâtiment B (Emprise au sol de 331 m²): Préau (115 m ²) + Local peinture (28 m ²) + Atelier (28 m ²) + Sanitaires (35 m ²) + Vestiaires/Dégagement (40 m ²) + Salle de bricolage (21 m ²) + Salle de lecture (21 m ²) = 288 m² SU Bâtiment C (Emprise au sol de 137 m²): Foyer (56 m ²) + Salle de Bricolage (24 m ²) + Salle de lecture (24 m ²) + Sanitaires (21 m ²) = 125 m² SU Bâtiment D (Emprise au sol de 303 m²): Salle polyvalente (143 m ²) + Chaufferie (19 m ²) + Cuisine (11 m ²) + Bureau (12 m ²) + WC (2,50 m ²) + Infirmerie (10 m ²) + Salle de projection (9 m ²) + Couloir/Dégagement (32 m ²) + Bureau du Directeur (12 m ²) + Local (20,50 m ²) = 271 m² SU		
AP 955 de 299 m ²						Superficie totale d'environ : 877 m² SU
Unité foncière de 6 150 m²						Bâtiments globalement un peu vétustes, nécessitant un rafraîchissement intérieur et extérieur.

Programme immobilier (lotissement pavillonnaire)

Projet de créer 17 Lots : Lot 1 (302 m²) + Lot 2 (146 m²) + Lot 3 (209 m²) + Lot 4 (282 m²) + Lot 5 (187 m²) + Lot 6 (215 m²) + Lot 7 (234 m²) + Lot 8 (338 m²) + Lot 9 (221 m²) + Lot 10 (272 m²) + Lot 11 (187 m²) + Lot 12 (204 m²) + Lot 13 (196 m²) + Lot 14 (195 m²) + Lot 15 (204 m²) + Lot 16 (204 m²) + lot 17 (195 m²) = 3 791 m²
(soit une superficie moyenne d'un Lot de 223 m²)

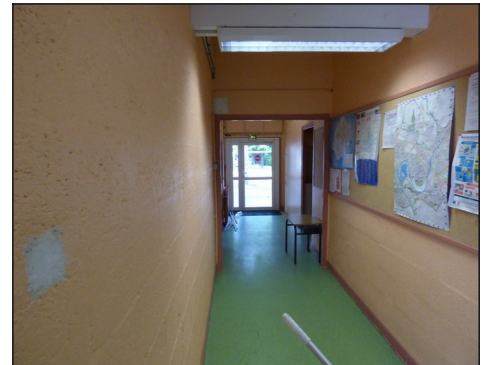
Surface de Plancher totale envisagée : **1 540 m² SDP (Soit une SDP moyenne/Pavillon de : 90,588235 m² SDP)**

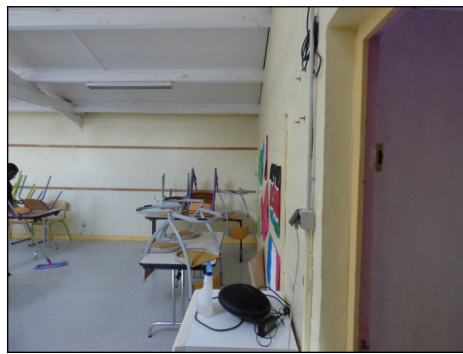


EXTÉRIEURS DES BÂTIMENTS



INTÉRIEURS DES BÂTIMENTS





5 - URBANISME



La zone UG concerne des secteurs d'habitat de type résidentiel

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière Exploitation agricole	
Habitation	Logement	Hébergement	
Commerce et activités de service		Restauration	Hébergement touristique
		Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma Hébergement hôtelier	Artisanat et commerce de détail associé
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Établissement de santé et d'action sociale
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Établissement d'enseignement	
	Équipements sportifs	Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie Entrepôt Bureau	
		Centre de congrès	

➤ **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****DIVERSITE DU COMMERCE** : Sans prescription**DIVERSITE DE L'HABITAT** : Sans prescription**SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE** : Sans prescription➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer
- à l'alignement ou à 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies privées existantes ou à créer

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT : (cf. schéma dans le lexique)

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 4 mètres minimum. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher. Les bâtiments annexes doivent de préférence être accolés au bâtiment principal. A défaut, deux bâtiments annexes maximum, indépendants du bâtiment principal, seront autorisés sur le terrain

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse

LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

LOGEMENT EN ACCESSION :

2 places par logement auxquelles peuvent s'ajouter, 1 pl/50 m² SDP (entamées).

Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée. Pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements : 1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) :

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour situation du terrain.

SITUE EN SECTEUR D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 (SECTEUR SAINT EXUPERY)

Situé au Nord de la rue de Puiseux, à proximité du centre-ville, le périmètre accueille aujourd'hui essentiellement des équipements scolaires et périscolaires. La volonté de la commune est de réorganiser le secteur pour une meilleure fonctionnalité :

- **au Nord, il est prévu d'aménager le secteur en vue de la réalisation de nouveaux locaux scolaires et périscolaires répondant notamment aux normes d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites,**
- **au Sud, il est prévu d'aménager le secteur afin de permettre la réalisation de logements, présentant une typologie variée et mixte.**

Ce secteur est concerné par un classement des infrastructures bruyantes et par conséquent soumis au réglementations en vigueur en raison des nuisances sonores occasionnées par le rail.

CONSTATS ET OBJECTIFS

- **Une concentration d'équipements publics à repenser comme un ensemble.**

Une situation stratégique : regroupement important d'équipements publics (écoles, centres de loisirs, gymnase).

Cette diversité confère à ce secteur une animation quotidienne et un grand potentiel d'expression pour **une centralité urbaine.**

Les équipements actuels ne répondent plus aux exigences fonctionnelles et environnementales. Il convient de repenser la destinée des lieux.

- **Une mixité des fonctions à conforter.**

L'OAP prévoit l'aménagement d'un tissu multifonctionnel destiné à l'accueil d'équipements, de services et de logements en lien avec le renforcement et la diversification de l'offre d'habitat présente sur le secteur.

L'objectif général urbain est de penser une programmation cohérente pour améliorer **la diversité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.** Il s'agit également d'asseoir l'animation et la vocation centrale de ce secteur.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

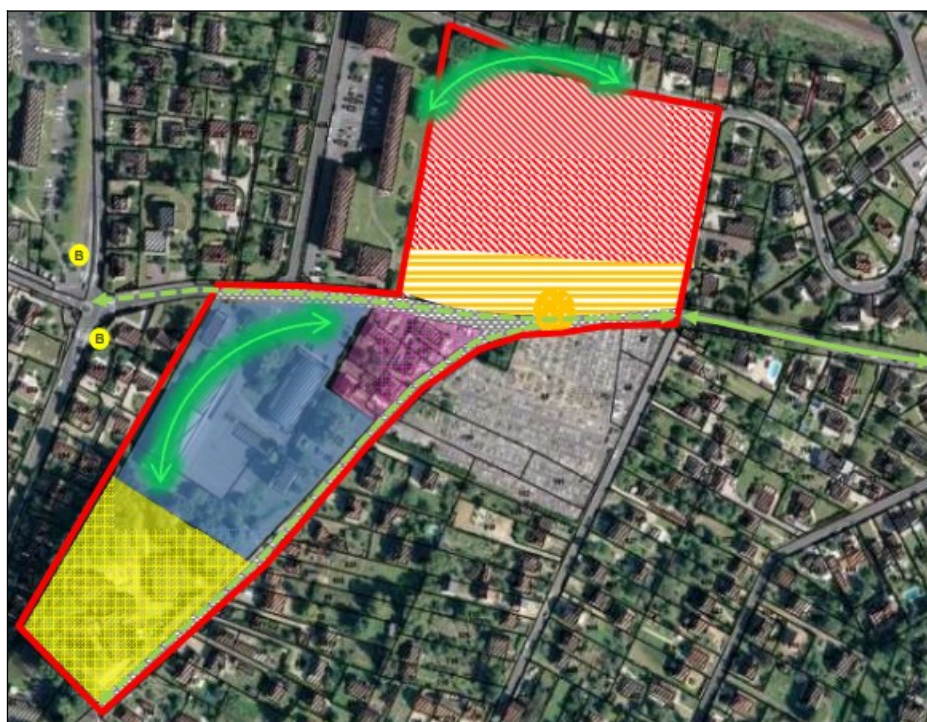
Les principes généraux s'inscrivent dans la logique d'un plan d'ensemble.

Le projet prévoit :

- la réalisation d'équipements publics à l'emplacement de l'actuel terrain de sport, à savoir : un groupe scolaire de 20 classes (16 classes élémentaire et 4 classes maternelle en extension de l'existant), un centre de loisirs, une salle d'activités multisports et un restaurant scolaire.
- Requalification de la rue de Puiseux et de la rue du Vauvarois.
- La création d'environ 200 à 230 logements sur deux tranches :
 - **Une première tranche** d'environ 190 logements avec la réalisation de liaisons vertes reliant de part et d'autres le fond d'îlot avec la rue de Puiseux et l'aménagement de stationnements longitudinaux le long de la voie.
 - **Une seconde tranche optionnelle** de logements.

Une mixité des typologies et des tailles de logements est prévue (logements collectifs, individuels, locatifs sociaux et en accession).

L'insertion paysagère du projet sera prise en compte avec un retrait des nouvelles constructions par rapport au tissu pavillonnaire existant qui sera préservé.



LÉGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Pôle d'équipements
	Parvis des équipements
	Tissu pavillonnaire existant
	Tissu d'habitat mixte d'une densité d'environ 140lgts/ha
	Principe de cheminements piétons et absence de circulation motorisée
	Principe de stationnements le long de la rue de Puiseux
	Tissu d'habitat d'une densité de 40 à 60 lgts/ha (optionnel)
	Liaisons douces
	- Existantes
	- À requalifier
	Voies à restructurer
	Arrêts de bus existants
	Franges paysagères permettant la transition avec l'existant

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Études de marché

Éléments de comparaison en matière de SDP Pavillons issus d'avis du Domaine

	Origine de la valeur	Ville	Parcelle	Surface Parcelle	Nature logement	Surface SDP	Valeur au m ² de SDP	Prix Total
12/03/18	2017-277V0267	Gonnesse	AI 237, 8, 9	3 390 m ²	15 pavillons	1 220 m ²	650 €	793 000 €
10/11/17	2017-306V1248	Herblay	AX 159s	3 526 m ²	17 petits pavillons 85 m ² sur petits TAB 150 à 180 m ²	1 455 m ²	618 €	900 000 €
13/01/17	2016-183V1853	Courdimanche	F 234p	3 189 m ²	8 pavillons	800 m ²	625 €	500 000 €
12/12/16	2016-555V1869	St Gratien	AL 428s	4 449 m ²	pavillons	1 234 m ²	700 €	863 800 €
14/10/16	2016-488V1386	Pierrelaye	AS 166 s	6 090 m ²	29 pavillons	3 120 m ²	700 €	2 184 000 €
25/03/15	2015-491V0379	Plessis Bou.	AI 1149s	3 900 m ²	5 pavillons	502 m ²	600 €	301 200 €

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
600 € / m ² SDP	649 € / m² SDP pavillon secteur libre	638 € / m² SDP pavillon secteur libre	700 € / m ² SDP

LOCAUX D'ACTIVITÉ

Date de vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale + superficie	Adresse	Description sommaire	Prix de vente	Base unitaire
25/11/2022 2022P30573 06/12/2022	AE 115 (1244 m ²)	17 Rte d'Auvers à PONTOISE (95000)	Un bâtiment avec 2 entrées, divisé en 2 locaux : <u>Lot 1</u> : entrée sur l'atelier, cuisine, salle d'eau, WC, placard, bureau / <u>Lot 2</u> : entrée sur le garage, bureau, WC, deux pièces, un vestiaire et un appentis Surface : 876 m² SU (Parking de 70 m ²)	625 000 €	713,47 €/m²
16/09/2022 2022P26033 14/10/2022	AD 301 (1096 m ²) AD 302 (29 m ²) AD 555 (481 m ²)	309, Che des Dagnaudes à NEUVILLE-SUR-OISE (95000)	Un atelier de menuiserie composé de deux bâtiments accolés et d'un abri pour voiture. Surface : 240 m² SU (Parking de 60 m ²)	200 000 €	833,33 €/m²
06/05/2022 2022P11862 17/05/2022	AP 28 (20 238 m ²)	14, AV de Bourgogne à ST-OUEN-L'AUMONE (95310)	<u>Lot 210</u> : Droit à la jouissance exclusive d'un terrain de 320 m ² à usage de parking ou d'espace vert. <u>Lot 211</u> : Entrée, bureau n°1, placard, bureau n°2, sanitaires n°1, toilettes n°1, entrepôt, réserve, bureau n°3, sanitaire n°2, toilettes n°2, toilettes n°3, dégagements, bureau n°4, vestiaire, salle d'eau, réfectoire, mezzanine. <u>Lot 212</u> : Droit à la jouissance exclusive d'un terrain de 188 m ² à usage de parking <u>Lot 213</u> : Droit à la jouissance exclusive d'un terrain de 100 m ² à usage de parking ou d'espace vert. Surface : 1 090 m² SU (Parking de 200 m ²)	1 050 000 €	963,30 €/m²
29/07/2020 2020P05438 04/08/2020	DR 5 (8 604 m ²)	21, rue du Bois Pont à ST-OUEN-L'AUMONE (95310)	<u>Lot 6</u> : 1 ^{er}) Le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une construction comprenant - au rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 931 m ² , atelier de grande dimension accessible sur deux côtés, en façade principale, entrée-accueil, et local vestiaire, sanitaires, douches. - à l'étage ensemble de trois bureaux, un local archives, et sanitaire. 2°) Et l'usage de huit places de parking, pourtant les numéros 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25 et 26. Surface : 1 013,61 m² SU	700 000 €	690,60 €/m²
08/03/2022 2022P06002 11/03/2022	C 1023 (6 808 m ²) C 1025 (32 m ²)	1 rue de Nesles à HEROUVILLE (95300)	Une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée et un étage de bureaux. Un parking. Surface : 980 m² SU (Parking : 80 m ²)	600 000 €	612,24 €/m²
25/02/2021 2021P01797 05/03/2021	ZA 78 (671 m ²) ZA 91 (2 080 m ²)	12, la Croix Jacquibot à VIGNY	Un local à usage industriel pour 1.000 m ² , 3 bureaux 80 m ² et un espace de stationnement non couverts de 150 m ² Surface : 1 080 m² (Parking : 150 m ²)	730 000 €	675,93 €/m²

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
612,24 € / m ² SU	748,14 € / m² SU	702,03 € / m² SU	963,30 € / m ² SU

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

➤ **A) analyse « BÂTIS TERRAIN INTÉGRÉ » :**

877 m² SU x 748 € / m² = 655 996 € arrondis à 656 000 €

➤ **B) Analyse en « SDP PROJET DE CONSTRUCTION »**

1 540 m² SDP Pavillonnaire x 649 € / m² SDP Pavillonnaire = 999 460 € arrondis à 999 000 €

De ce dernier montant, devront être déduits les coûts de démolition, si l'emprise est vendue au promoteur « encombrée des bâtis existants »

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

La valeur vénale du bien, nu et libre d'occupation, est arbitrée à **999 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 899 000 €.

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

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

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

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

9 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour le directeur départemental des finances publiques,
l'inspecteur des finances publiques



Pierre NORMANDIN

NM/ 101948401

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le .

A PONTOISE (Val d'Oise), 5 rue Séré Depoin, en l'Office notarial.

Maître Nicolas MARQUETTE, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle «Nicolas MARQUETTE et Eddy ROULLEAUX, notaires, associés d'une société civile et professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de Pontoise (Val d'Oise) 5 rue Séré Depoin».

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS
CONDITIONS SUSPENSIVES à la requête de :**

PROMETTANT

La Commune d'**OSNY**, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, dont l'adresse est à OSNY (95520), 14 rue William Thornley, identifiée au SIREN sous le numéro 219504768.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **KAUFMAN & BROAD HOMES**, Société par actions simplifiée au capital de 2.247.403,41 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 17 quai du Président Paul Doumer, identifiée au SIREN sous le numéro 379445679 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée KAUFMAN & BROAD HOMES acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES**Déclarations et garanties du PROMETTANT :**

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- l'exactitude des indications le concernant telles qu'elles figurent ci-dessus ;
- ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure civile susceptible de restreindre sa capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition des Biens ;
- que la signature et l'exécution du présent acte ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

Déclarations et garanties du BENEFICIAIRE :

Le **BENEFICIAIRE** déclare et garantit :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent acte de vente sont exactes et à jour,
- ne pas faire et ne pas avoir fait l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- n'être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- qu'il-même ainsi que leur représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- que la signature et l'exécution du présent acte ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société KAUFMAN & BROAD HOMES :

- Extrait K bis.
- Copie des Statuts.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

ENGAGEMENTS PRECEDENTS

Les **Parties** déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles (y compris PUV antérieurement conclue entre les **Parties**) ou document établi par elles sont désormais réputés non écrits.

En conséquence, aucune des **Parties** ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des Présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux Présentes.

PRESENCE REPRESENTATION

- La **Commune d'OSNY** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Jean-Michel LEVESQUE**, Maire de la Commune d'Osny, agissant en cette qualité ainsi qu'il résulte du procès-verbal d'élection en date du 26 mai 2020, et nommé à la fonction de Maire de la Commune aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2020, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes.

Et spécialement autorisé à régulariser le présent acte en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2023, télétransmise à la Préfecture en date du ++++++, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Monsieur le Maire déclare :

- Que la délibération susvisée a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi 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 est écoulé et qu'il n'a pas été destinataire à ce jour d'une notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée **KAUFMAN & BROAD HOMES** est représentée à l'acte par :

Monsieur ++++++

domicilié professionnellement au siège de la société qu'il représente, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur David LAURENT, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à COURBEVOIE du ++++++, ci-annexée.

Lequel Monsieur David LAURENT ayant lui-même agi en sa qualité de Président de la société KAUFMAN & BROAD HOMES, société par Action Simplifiée au capital de 2.247 403,41 Euros, dont le siège social est 17 quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE, identifiée au SIREN sous le numéro 379 445 679 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'associé unique en date du 21 avril 2023, sans limitation de durée.

Sont demeurées ci-annexées, la copie du procès-verbal des décisions écrites de l'associé unique du 21 avril 2023 de la société KAUFMAN & BROAD HOMES.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE**PROGRAMME DE CONSTRUCTION :**

Le **BENEFICIAIRE** envisage l'acquisition de l'assiette foncière objet des présentes, en vue de réaliser le Programme de Construction consistant en la démolition des bâtiments existants à ce jour et à usage temporaire du secteur enfance et jeunesse du DECLIC, puis la

OFFICE NOTARIAL DE PONTOISE

Me Nicolas MARQUETTE - PUV (OSNY / K&BH) V4 V2 du 29 45/11/2023

mise en œuvre d'une opération de construction de DIX SEPT (17) maisons individuelles en accession à la propriété.

Cette opération de construction est située sur la Commune d'OSNY (Val d'Oise), Rue de Puiseux.

CONDITIONS PREALABLES DE LA VENTE A VENIR:

1- ASSIETTE FONCIERE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION et DIVISIONS CADASTRALES

Le Programme de Construction devra être réalisé sur les parcelles issues de la division des parcelles cadastrales à ce jour référencées section AP numéros 952p et 955 situées sur la commune d'OSNY (Val d'Oise) constituant l'Assiette Foncière du projet du **BENEFICIAIRE**.

Pour la bonne réalisation du programme de construction, le **PROMETTANT** s'engage à mettre en œuvre les divisions foncières nécessaires en concertation avec le **BENEFICIAIRE**.

2- DESAFFECTATION DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

En application de l'ordonnance du 19 avril 2017 n° 2017-562 codifiée à l'article L 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente dès lors que la désaffectation du Bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

En l'espèce, le **PROMETTANT** précise que le **BIEN** objet de la présente promesse comporte un Centre de loisirs et ses dépendances immédiates, lesquelles forment un équipement public périscolaire dénommé "Bois Joli".

En conséquence et par application de l'article L 2141-2 du CG3P, le **PROMETTANT** déclare qu'il a décidé la désaffectation et le déclassement par anticipation aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2023.

La désaffectation préalable matérielle sera effective au cours de l'année 2024 (prévisionnellement au plus tard le 30 JUIN 2024 en application des dispositions de l'article L 3112-4 du CG3P.

Observation étant ici faite que la présente promesse deviendra caduque de plein droit, et sans indemnité de part ni d'autre, s'il survient un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté, imposant le maintien du **BIEN** dans le domaine public.

Le **PROMETTANT** déclare que :

- Ladite délibération du 14 Décembre 2023 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.
- Le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus-visé est écoulé depuis le 15 Février 2024, et que la Collectivité dont il s'agit n'a reçu aucune notification de recours.

Une copie de la délibération du Conseil Municipal du 14 Décembre 2023 est demeurée annexée aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare que le déclassement du Domaine public communal, du **BIEN** objet des présentes, devra faire l'objet d'une confirmation par délibération, dans le délai ci-dessus après constatation de la désaffectation préalable par exploit d'huissier.

CECI ETANT EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente, objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**OBJET DU CONTRAT****NATURE DE LA PROMESSE DE VENTE : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant ce qu'il lui conviendra.

Les stipulations de la présente promesse de vente sont librement négociées entre les Parties.

Etant précisé que la présente promesse est à titre gratuite dans les conditions mentionnées au paragraphe « INDEMNITE D'IMMOBILISATION ».

TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des Présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le mot **BENEFICIAIRE** désignera la société «**KAUFMAN & BROAD HOMES** » ci-après nommée.

- Le mot **BIENS** désignera les Biens immobiliers objet des présentes, tels qu'ils sont désignés ci-dessous.

- Le mot **Parties** désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire.

- Le mot **Présentes** désigne la présente promesse unilatérale de vente.

- Le mot **PROMETTANT** désignera la société « la **Commune d'OSNY** » ci-avant nommé.

- Le mot **Jour(s)** désignera tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des **Parties** doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être donné un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant.

- Le terme « **Annexe** » désigne tous les documents annexés à la Promesse. L'ensemble de ces documents forme un tout indissociable avec la Promesse.

- Les termes « **Condition(s) Suspensive(s)** » désignent au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées aux Présentes et au singulier l'une de ces conditions suspensives.

- Le terme « **Frais** » désigne les frais, droits d'enregistrement, droits de partage, taxes et émoluments de la Promesse, de l'Acte de Vente, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, dont le cas échéant la taxe sur les terrain devenus constructibles, lesquels seront à la charge du Bénéficiaire qui s'y oblige.

- Les termes « **Prix** » ou « **Prix de vente** » désignent le prix de la vente promise tel qu'il est convenu ci-après.

- Les termes « **Surface de Plancher** » ou, par abréviation, « **SDP** » désignent la surface de plancher telle qu'elle est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance numéro 2011-1539 du 16 Novembre 2011 et son décret d'application numéro 2011-2054 du 29 décembre 2011, applicable depuis le 1er mars 2012, savoir :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Les dénominations **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** définissent l'identité des contractants sans égard à leur nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire.

En cas de pluralité de **PROMETTANT**, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Il est enfin précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A OSNY (VAL-D'OISE) 95520 Rue de Puiseux

Une assiette foncière d'une superficie d'environ 4.521 m² à prélever d'un ensemble immobilier de plus grande contenance, qui avec ses dépendances, est à usage temporaire du secteur enfance et jeunesse du DECLIC comprenant :

- Un bâtiment A comprenant une salle de jeux, une salle de peinture, une salle de repos, une infirmerie, des sanitaires,
- Un bâtiment B comprenant un local peinture, un atelier, des sanitaires, des vestiaires, une salle de bricolage, et une salle de lecture,
- Un bâtiment C comprenant un foyer, une salle de bricolage, une salle de lecture, des sanitaires,
- Un bâtiment D comprenant une salle polyvalente, une chaufferie, une cuisine, un bureau, des WC, une infirmerie, une salle de projection, et un bureau.

Le tout pour une surface utile d'environ 877 m².

Les parcelles cadastrales desquelles sera prélevée l'assiette foncière objet des présentes figurent ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	952	6 RUE DE PUISEUX	00 ha 58 a 51 ca
AP	955	6 RUE DE PUISEUX	00 ha 02 a 99 ca

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

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

Rappel des divisions cadastrales antérieures :

- Les parcelles ci-dessus cadastrées section AP numéros 952 et 955 proviennent de la division de la parcelle originaires cadastrée section AP numéro 480 ainsi qu'il a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître François EYMRI, notaire à EAUBONNE le 31 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le ++++++

- Les parcelles cadastrées section AP numéros 480 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section AP numéro 76 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro d'ordre 1327 établi par Monsieur ALLAIRE, Géomètre-Expert à PONTOISE (Val d'Oise).

BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L.115-4 et L.115-5 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

Article L115-4 : « *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.* »

Article L115-5 : « *Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »

Il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué par le **PROMETTANT**, ce dernier déclarant et garantissant que le terrain sur lequel sont édifiés les ouvrages ci-dessus désignés n'est ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun litige amiable ou contentieux, ni aucune revendication ou contestation au sujet des limites de sa propriété.

Le **PROMETTANT** autorise d'ores et déjà le **BENEFICIAIRE** à faire réaliser un bornage, le tout à ses frais.

ORGANISATION JURIDIQUE

Le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas actuellement compris dans un lotissement, et ne sont pas compris dans une zone d'aménagement concertée,
- que les **BIENS** ne sont régis par aucun règlement de copropriété, état descriptif de division en copropriété ou en volumes, cahier des charges, cahier de servitudes, règlement de lotissement ;
- que les **BIENS** ne sont compris dans le périmètre d'aucune association syndicale libre ou association foncière urbaine libre et n'être membre d'aucune association à raison de son droit de propriété.
- que les **BIENS** sont compris dans le périmètre d'éligibilité à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) réduite, comme étant géographiquement localisés dans le rayon des 300 mètres du périmètre Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCEDURES

Le **PROMETTANT** déclare à sa connaissance :

- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du **BENEFICIAIRE** ;

- que les **BIENS** ne sont frappés d'aucune mesure exceptionnelle, contraints en servitudes spéciales ou de nature à s'opposer à la réalisation des **Présentes** ou au projet du **BENEFICIAIRE**; et à l'exception de celle dont il sera question ci-après.

- qu'à ce jour, il n'existe aucune procédure et qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les **BIENS** ;

- que l'**IMMEUBLE** n'a pas été déclaré insalubre, ni frappé d'un arrêté de péril ou d'une injonction administrative de travaux,

- que les Biens sont assurés par ses soins; il s'engage à maintenir cette assurance jusqu'au jour de la réitération des **Présentes** ;

- que les Biens ne sont pas inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ni classé comme monument historique, ni en instance de classement.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler ultérieurement des litiges ayant une cause antérieure à la réalisation de la vente et susceptible de remettre en cause le projet du Bénéficiaire, le Promettant en informera le Bénéficiaire et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le **BÉNÉFICIAIRE** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la présente promesse serait caduque de plein droit si bon semble au Bénéficiaire, sans droit pour le Promettant à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le Promettant au Bénéficiaire dans les conditions ci-après visées au paragraphe **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**.

SERVITUDES

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il existe une **servitude de passage de canalisation d'eaux usées dont la parcelle cadastrées section AP numéro 952 est le fonds dominant**.

Ladite servitude a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître François EYMRI, notaire à EAUBONNE le 31 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le +++++ sous les références volume 2023P numéro+++++

Une copie du plan de servitude est ci annexée aux présentes.

Outre la servitude sus analysée, le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la Loi.

A cet égard, il déclare ne pas avoir, depuis son acquisition, créé, conféré ou laissé conférer aucune autre servitude que celle sus visée de quelque nature que ce soit,

- qu'il n'existe pas d'autres servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les **BIENS**.

- qu'il n'existe pas d'autres charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** de son côté déclare que des études sont actuellement en cours, visant à appréhender la solution technique la plus approprié d'écoulement des eaux usées provenant des constructions pavillonnaires à édifier.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage temporaire du secteur enfance et jeunesse du DECLIC.

Le **BENEFICIAIRE** entend, en cas de réalisation des **Présentes**, édifier le programme de construction ci-dessus décrit.

Par suite, les constructions édifiées sur les **Biens** promis ci-avant désignés, sont destinées par lui à la démolition et la propriété sera assimilée pour lui à un terrain à bâtir, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après définies.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean FOUCHÉ notaire à PONTOISE le 23 février 1968, publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 1 le 4 mars 1968, volume 7660, numéro 12.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

Le **PROMETTANT**, en s'obligeant aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, promet de vendre les **Biens**, aux conditions ci-après précisées, au **BENEFICIAIRE** ou toute personne morale qu'il lui plaira de substituer dans les conditions visées ci-après jusqu'au **30 NOVEMBRE 2024** à seize heures, sous réserve des cas de prorogation visés dans la présente promesse.

En cas de carence du **PROMETTANT**, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration du délai de réalisation de la promesse.

Prorogations de délai :

Il est expressément convenu entre les **Parties** que, si à la date ci-dessus, soit **le 30 NOVEMBRE 2024** :

a) le dossier de demande de permis de construire valant division devait toujours être en cours d'instruction, le délai de réalisation sera prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une décision de l'autorité compétente (délivrance d'un permis ou refus de permis, tacite ou exprès), et au maximum pour une durée de **six (6) mois**,

b) le délai de recours (délai de recours gracieux, contentieux et/ou hiérarchique) augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme lui-même

majoré d'une semaine et le délai de retrait administratif n'étaient pas expirés contre toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un et l'autre de ces délais, majoré de cinq jours ouvrés, et au maximum pour une durée de **six (6) mois**,

c) un recours ou retrait était introduit contre une ou plusieurs autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) ou du b), sera prorogé de **six (6) mois**, date à laquelle les **Parties** conviendront si bon leur semble de la prorogation éventuelle des **Présentes** en cas de non réalisation de la condition suspensive « Autorisation de construire devenue définitive »,

d) un diagnostic archéologique était prescrit, la présente promesse de vente serait prorogée automatiquement, et au maximum pour une durée de **six (6 mois)**,

e) une pièce nécessaire à la régularisation de l'acte (état hypothécaire, pièces d'urbanisme, renonciation au droit de préemption urbain) étant manquante, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a), b), c), et/ ou du d) serait automatiquement prorogée de **huit (8) jours** suivant la réception des pièces,

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant celle-ci. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Nicolas MARQUETTE, Notaire à PONTOISE (95300), 5 rue Séré Depoin choisi d'un commun accord entre les Parties.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai :

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

En cas de levée d'option dans le délai :

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.
- En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution de la vente par voie judiciaire et le **PROMETTANT** ne pourra en aucun cas s'y soustraire moyennant le versement de dommages et intérêts.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **HUIT CENT QUATRE MILLE EUROS (804.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **PROMETTANT**, savoir : frais de calcul des plus-

values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du **BIEN**, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COÛT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	804.000,00 EUR
Frais de la vente	10.000,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble HUIT CENT QUATORZE MILLE EUROS	<u>814.000,00 EUR</u>

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Montant

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser au **PROMETTANT** en cas de non réalisation de la présente promesse due à son fait, toutes les conditions suspensives ci-après stipulées étant réalisées, une indemnité forfaitaire pour l'immobilisation résultant des Présentes, d'un montant total de **QUARANTE MILLE DEUX CENT EUROS (40 200,00 EUR)**, soit **5% du prix ci-dessus mentionné**.

Production d'une caution en garantie de son versement

A la garantie du paiement de la somme de **QUARANTE MILLE DEUX CENT EUROS (40 200,00 EUR)**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à produire au **PROMETTANT** un engagement de caution solidaire du Groupe KAUFMAN & BROAD S.A. avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, aux termes de laquelle il s'obligera à verser au **PROMETTANT**, en cas de non réalisation de la présente promesse de vente pour un motif imputable au Bénéficiaire, toutes les conditions suspensives étant réalisées, la somme de **QUARANTE MILLE DEUX CENT EUROS (40 200,00 EUR)**.

Cette caution devra être versée à l'expiration de la présente promesse de vente pour le cas où le **BENEFICIAIRE** renoncerait à acquérir les Biens malgré la réalisation de toutes les conditions suspensives.

L'original de la caution devra être adressé (cachet de la poste faisant foi) à Maître Nicolas MARQUETTE, notaire soussigné, dans les TRENTE (30) JOURS de la date prévue pour le dépôt par le **BENEFICIAIRE** de sa demande de permis de construire soit au plus tard le
 ++++++
 ++++++ et avoir effet jusqu'au **31 Juillet 2025**.

Le sort de la caution sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle sera restituée au Bénéficiaire devenu acquéreur en cas de réalisation de la vente.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ou essentielle et déterminante sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera exécutée par le Promettant, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-après énoncés, toutes les conditions suspensives et essentielle et déterminante ayant été réalisées.

La caution sera restituée par le Notaire du **PROMETTANT** le jour de la réitération des présentes.

Dans l'hypothèse où la caution délivrée par KAUFMAN & BROAD S.A. dont il a été question ne serait pas remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues sans indemnité de part et d'autre sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, le Promettant acceptant ainsi que la présente promesse de vente soit consentie pour une période gratuite soit sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la signature des présentes et jusqu'à la date de remise de la caution.

Caractère gratuit de la promesse :

De convention expresse entre les Parties, la présente promesse unilatérale de vente est consentie à titre gratuit au profit du **BENEFICIAIRE**, ce que le **PROMETTANT** reconnaît et accepte expressément, et ce jusqu'à la date de remise de l'engagement de caution bancaire dont il a été question ci-dessus.

Défaut de remise de la caution par le BENEFICIAIRE :

Dans l'hypothèse où la caution bancaire ne serait pas remise par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** dans le délai visé ci-avant, les Présentes seront considérées comme caduques, de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, le **PROMETTANT** acceptant ainsi expressément que la présente promesse de vente soit consentie pour une période gratuite sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la signature des Présentes et jusqu'à la date prévue contractuellement pour la remise de la caution bancaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après dans le délai de la promesse éventuellement prorogée.

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 et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

De convention expresse, les Parties s'accordent pour déroger :

- aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil qui prévoit qu'une partie est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt tant que celles-ci ne sont pas accomplies. Par suite, les parties conviennent que la partie à qui une condition suspensive profite pourra y renoncer même après sa défaillance dans le délai de la présente promesse.
- aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil qui prévoit qu'en cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé. Par conséquent, la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par la partie à laquelle elle profite.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu éventuellement prorogé, et que le **BENEFICIAIRE** n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue.

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

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur le terrain bâti concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** 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 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, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

Le **PROMETTANT** étant le titulaire du droit de préemption urbain institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation ne donnera pas ouverture à ce droit de préemption.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code ne sera pas notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble.

Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

A ce sujet sont demeurés annexés aux présentes les tableaux de concordances cadastrales dressés par le Cabinet LE FLOCH – FAUCHERE Géomètres experts à PONTOISE, ainsi que la copie du titre de propriété en date du 6 avril 1976.

Capacité

Que le **PROMETTANT** comme le **BENEFICIAIRE** disposent, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

**CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI
POURRA TOUJOURS RENONCER - A L'EXCEPTION DES DEUX PREMIERES**

Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telle mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

Etant observé qu'il a été rappelé ci-dessus en page 8 au paragraphe « **SERVITUDES** » qu'il existe une servitude de passage de canalisation d'eaux usées dont le **BIEN** objet des présentes est fonds servant. Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir obtenu le plan de cette servitude dès avant ce jour.

**Conditions suspensives particulières stipulée au profit du BENEFICIAIRE seul,
auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :**

**Obtention d'autorisation(s) de construire : Permis de Construire valant Division (PCVD)
et permis de démolir :**

- Que le **BENEFICIAIRE** ou toute société substituée obtienne la ou les autorisation(s) administrative(s) expresse(s) devenue(s) définitive(s) et exécutoire pouvant être mis en œuvre immédiatement, notamment un permis de construire valant division et permis de démolir les constructions, permettant l'édification sur les Biens d'un ensemble immobilier composé **de DIX SEPT (17) maisons individuelles totalisant une surface de plancher minimale de 1.593 mètres carrés.**

La surface de plancher du projet, ci-dessus indiquée, est donnée à titre purement indicatif et la condition suspensive sera réputée porter sur la demande de permis de construire déposée en fonction de sa date de dépôt.

Il est par ailleurs précisé que la surface de plancher vise la surface telle que définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

Les Parties conviennent par ailleurs que pour être valablement obtenue(s) au sens de la présente condition suspensive, la ou le(s) autorisation(s) administrative(s) et notamment l'arrêté de permis de construire, qui sera(ont) délivré(s) au **BENEFICIAIRE** ou à toute société substituée:

- ne devra(ont) pas être assujetti(s) à une taxe d'aménagement dont la part communale serait supérieure à CINQ (5)%.

En conséquence, la condition suspensive serait considérée comme défailante si le ou les permis de construire délivré(s) étaient assortis de taxes et participations d'un taux, pour la part communale, global supérieur au montant ci-dessus énoncé.

- ne devra(ont) contenir aucune contrainte liée à un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers ou Technologiques ;

- ne devra(ont) contenir aucune prescription entraînant une modification du projet objet de la demande déposée par le Bénéficiaire ou le rendant plus onéreux, (notamment que l'arrêté de permis de construire autorisant le projet ne comporte pas d'autres taxes que la Taxe d'Aménagement, la Participation pour Assainissement Collectif et la Redevance d'Archéologie Préventive).

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour :

- déposer sa demande au plus tard le **1^{er} AVRIL 2024** .

Ce délai sera automatiquement prorogé de deux (2) mois dans le cas où la Ville d'OSNY ferait part, préalablement au dépôt, d'exigences particulières (par exemple: consultation des riverains).

La preuve de la date de dépôt de dossier de demande de permis de construire résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

Etant précisé qu'en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif, le **BENEFICIAIRE** sera dispensé de déposer sa demande de permis de construire et celui-ci sera réputé avoir été refusé.

- procéder à l'affichage des autorisations administratives dans un délai maximum de quinze (15) Jours à compter de la réception du ou des arrêtés.

Cet affichage, sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engageant à prêter son concours pour l'affichage sur le terrain.

Autorisation de construire devenue définitive :

- Que le ou les autorisation(s) administrative(s) dont l'obtention est érigée ci-avant en condition suspensive ne fasse pas l'objet de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déferé préfectoral ou encore retrait administratif dans les délais légaux.

Le caractère définitif de la ou des autorisation(s) administrative(s) susvisée(s) résultera d'attestations qui seront établies :

(i) 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;

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

- n'avoir reçu aucune notification dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux;

- et n'avoir reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

(ii) d'autre part, après l'expiration d'un délai de trois mois entiers à compter de la décision expresse par l'autorité compétente, et qui émanera de ladite autorité, celle-ci certifiant qu'elle n'a pas retiré dans ledit délai de trois mois l'autorisation administrative susvisée.

Si un changement législatif intervenait, la nouvelle réglementation applicable se substituerait aux dispositions ci-dessus visées, dans l'hypothèse où elle serait applicable au projet du Bénéficiaire.

En cas de notification d'un recours ou d'existence d'un retrait de(s) autorisation(s) administrative(s), le Bénéficiaire devra le porter à la connaissance du **PROMETTANT**.

Les clauses visées aux conditions suspensives « Obtention d'autorisation(s) de construire » et « Autorisation de construire devenue définitive » s'appliqueront au permis de démolir s'il devait faire l'objet d'un arrêté distinct de celui du permis de construire.

Dans le cas où, à la suite de la présentation, informelle mais néanmoins d'usage, de l'avant-projet sommaire que fera le Bénéficiaire à la mairie ou toute autre autorité administrative compétente, cette dernière émettrait à bon droit ou non un avis défavorable audit projet de construction, le Bénéficiaire pourra, si bon lui semble, invoquer cette défaveur et renoncer à la poursuivre l'acquisition objet des présentes.

Dans une telle occurrence, le Bénéficiaire serait dispensé de déposer la demande de permis de construire susvisée et la présente condition suspensive sera considérée comme définitivement défaillie, nonobstant les dispositions de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

Fondations spéciales :

Les **PARTIES** aux présentes conviennent de soumettre la réalisation de la présente promesse au résultat des sondages effectués dans le sol et/ou le sous-sol des terrains constituant l'assiette de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE** qui ne devra pas révéler de sujétions géotechniques nécessitant la réalisation de fondations et/ou sujétions spéciales pour ce projet (telles que : pieux, radier, rabattement de nappe phréatique, cuvelage, injections...etc.) du fait de la présence d'éléments divers (tels que eau, roche, argile gonflante, présence de carrières, etc).

Pour l'application de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** est autorisé à faire effectuer, à ses frais, les sondages et études de sol y afférents.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire réaliser une étude géotechnique et hydrogéologique et à en notifier les conclusions au **PROMETTANT**, au plus tard dans un délai de DEUX (2) à compter des présentes soit le ++++++.

S'il devait advenir que les sondages complémentaires s'avèrent nécessaires, le PROMETTANT s'engage à laisser un accès aux prestataires du BENEFICIAIRE chargés de réaliser ces nouveaux sondages, et à proroger la réalisation de la présente condition suspensive aux délais requis pour l'obtention du rapport géotechnique complémentaire.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à remettre, à ses frais, le terrain en état immédiatement à la suite des sondages.

Pour le cas où cet audit révélerait la nécessité de réaliser des travaux de fondations, les parties conviennent dès à présent de se rapprocher afin d'étudier l'impact de ces travaux sur la faisabilité du projet.

A défaut d'accord au plus tard dans le délai de 30 jours à compter de la date du rendez-vous tenu entre les Parties, le **BENEFICIAIRE** devra faire part au **PROMETTANT**:

- soit de sa décision écrite de se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive et donc de la caducité des présentes.

-soit au contraire de sa décision écrite de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive et de prendre à sa charge les travaux de fondations requis.

Pollution des sols :

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à réaliser, à ses frais, sur le **BIEN** objet des présentes toutes investigations environnementales, et qu'il estimerait utiles pour la réalisation de l'opération projetée.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire réaliser cet audit environnemental et à en notifier les conclusions au **PROMETTANT**, au plus tard dans un délai de DEUX (2) MOIS à compter des présentes soit le

+++++ afin de prendre en compte l'obligation de réalisation des sondages lorsque le bâtiment secteur Enfance et Jeunesse est fermé.

Cette mission devra permettre d'établir le coût prévisionnel de la remise en état environnementale du site au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation future à usage d'ensemble pavillonnaire, que le **BENEFICIAIRE** entend lui donner.

Pour le cas où cet audit révélerait la présence d'une pollution incompatible, avec la réalisation du projet du **BENEFICIAIRE**, les parties conviennent dès à présent de se rapprocher afin notamment de définir les modalités de prises en charge du coût de la remise en état environnemental du site.

A défaut d'accord au plus tard dans le délai de 30 jours à compter de la date du rendez-vous tenu entre les Parties, le **BENEFICIAIRE** devra faire part au **PROMETTANT**:

- soit de sa décision écrite de se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive et donc de la caducité des présentes.

-soit au contraire de sa décision écrite de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive et de prendre à sa charge les travaux de fondations requis.

Loi sur l'eau :

Qu'aucune prescription découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme immobilier ne lui soient imposées.

Condition suspensive d'absence de plan de prévention des risques naturels et technologiques -Etat des Risques et Pollution (ERP)

- Qu'en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT) postérieurement à la signature des présentes, celui-ci ne fasse pas état de prescriptions susceptibles de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

Qu'il n'y ait aucune aggravation des risques au sens des Plans de Prévention des Risques, de l'Etat des Risques et Pollution entre le jour de la signature des présentes et le jour de la signature de l'acte authentique de vente pouvant remettre en cause économie globale du projet envisagé par le **BENEFICIAIRE**.

Terrain d'assiette libre de toute occupation

Que le terrain, et plus généralement l'assiette foncière globale du projet, soit libre de toute location, notamment des panneaux d'affichage et antennes relais ou occupation.

Concernant les objets mobiliers, les Parties sont convenues de la clause de jouissance différée mentionnée ci-dessus.

Condition suspensive relative à la fiscalité

- Qu'aucune taxe supplémentaire, autres celles éventuellement en vigueur, à savoir:
 - * la taxe d'aménagement,
 - * la Taxe de Raccordement à l'Assainissement,
 - * la Redevance archéologique, ou autres,

Et dues par le **BENEFICIAIRE** du fait de son projet de construction ne soit instituée, et que toute augmentation de celles-ci ne soit supérieure de plus de 5% à leur taux actuel.

Obtention de la Garantie Financière d'Achèvement (G.F.A.)

Que la présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une garantie financière d'achèvement des constructions à édifier, bénéficiant aux acquéreur(s) des logements du projet, émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège en Europe qui garantira notamment, dans les conditions de l'article R 261-21.b) du Code de la construction et de l'habitation, le versement des sommes nécessaires à l'achèvement du projet envisagé par le **BENEFICIAIRE**.

La non-réalisation de cette condition sera valablement rapportée par le justificatif du refus de garantie du seul établissement auprès duquel le **BENEFICIAIRE** aura présenté sa demande.

Éligibilité du programme de construction, au taux réduit de TVA à 5,5%

Les **PARTIES** aux présentes conviennent de soumettre la réalisation de la présente promesse à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un rescrit fiscal confirmant que l'opération de promotion projetée, bénéficiera de l'éligibilité à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) réduite, comme étant géographiquement localisés dans le rayon des 300 mètres du périmètre Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Etude d'impact

Dans le cas où le projet immobilier serait soumis à une étude d'impact, la présente promesse est conclue sous la condition suspensive que les prescriptions de l'autorité compétente dans le cadre de l'étude d'impact n'aient pas pour effet d'empêcher ou réduire le projet envisagé ou encore ne soient pas de nature à rendre sa réalisation et/ou son exploitation plus onéreuse.

Absence d'installations classées

La présente convention est soumise à la condition suspensive d'absence d'exploitation d'installations classées soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. (ICPE).

Repérage d'amiante et de plomb dans l'immeuble « avant démolition »

Obtention d'un repérage « avant démolition » des matériaux et produits contenant de l'amiante conformément à l'article R 1334-19 du Code de la Santé Publique attestant l'absence d'éléments amiantés et de plomb dans l'immeuble.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire réaliser cet audit environnemental et à en notifier les conclusions au **PROMETTANT**, au plus tard dans un délai de DEUX (2) MOIS à compter des présentes soit le ++++++ afin de prendre en compte l'obligation de réalisation des sondages lorsque le bâtiment secteur Enfance et Jeunesse est fermé.

Cette mission devra permettre d'établir le coût prévisionnel de la remise en état environnementale du site au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation future à usage d'ensemble pavillonnaire, que le **BENEFICIAIRE** entend lui donner.

Pour le cas où cet audit révélerait la présence d'une pollution dont le montant excéderait la somme de **DIX HUIT MILLE (18.000 €) HT** prévisionnellement budgétisée à ce jour, les parties conviennent dès à présent de se rapprocher afin notamment de définir les modalités de prises en charge du coût de la remise en état environnemental du site.

A défaut d'accord au plus tard dans le délai de 30 jours à compter de la date du rendez-vous tenu entre les Parties, le **BENEFICIAIRE** devra faire part au **PROMETTANT**:

- soit de sa décision écrite de se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive et donc de la caducité des présentes.

-soit au contraire de sa décision écrite de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive et de prendre à sa charge les travaux de fondations requis.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

TRANSMISSION DU DROIT DE PROPRIETE

La présente promesse n'est pas translatrice du droit de propriété dont le transfert au profit du **Bénéficiaire** résultera uniquement de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente et le paiement du prix et des frais de l'acte.

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit que les **Biens** ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque (conventionnelle, judiciaire ou légale), de privilège, de commandement de saisie ou mention.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations et garanties données par le **PROMETTANT**, prendra les Biens dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, concernant notamment la désignation, la surface de l'assiette foncière des Biens, l'état des Biens, la solidité des murs, les vues, jours, mitoyennetés, l'état du sol et du sous-sol, les vices apparents ou cachés, dont les Biens peuvent être affectés, sous réserve des conditions suspensives stipulées aux Présentes.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance des Biens, toute erreur en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

Les **Biens** n'étant pas soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété sont donc exclus du champ d'application de l'article 46 de ladite Loi.

DISPOSITIONS DIVERSES

Assurances

En ce qui concerne les assurances contractées par le **PROMETTANT** relativement aux Biens, celui-ci fera son affaire personnelle de leur résiliation, à ses frais, au jour de la réalisation des Présentes. Le **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de ses propres assurances en cas de réalisation des Présentes.

Contrats de gestion maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le **PROMETTANT** fera son affaire personnelle de la résiliation de tout contrat qu'il aurait pu souscrire sur les Biens, à charge pour lui d'en supporter le coût.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un	Immeuble bâti ou non	6 mois

	plan de prévention des risques		
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE qu'il n'a fait procéder à l'établissement d'aucun diagnostics techniques immobiliers préalables aux présentes.

Le BENEFICIAIRE, en sa qualité de professionnel de l'immobilier et compte tenu de son projet de promotion sur les BIENS objets des présentes, lesquels sont voués à la démolition, consent à exonérer le PROMETTANT de la production desdits diagnostics et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le PROMETTANT.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Compte tenu du projet de construction du **BENEFICIAIRE** intégrant la démolition de l'Immeuble, ce dernier dispense le **PROMETTANT** de fournir et d'établir un diagnostic de performance énergétique.

TERMITES

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mère délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme .

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS**Information du BENEFICIAIRE sur les éléments d'équipement**

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**Assainissement**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité :

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité très faible (zone 1).

Radon :

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols :

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation :

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa **FAIBLE**.
Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a exercé sur les Biens aucune activité soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'exploitation nécessite une autorisation ou une déclaration ou encore un enregistrement ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque, une installation classée (soumise à déclaration enregistrement ou autorisation) ou encore plus antérieurement un établissement dangereux, insalubre ou incommode au sens de la loi du 19 décembre 1917 ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause, sur les Biens, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur les Biens ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration sur le fondement des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de donnée suivante a été consultée :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (ERIAL).

Une copie de cette consultation est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il ne dispose pas d'informations particulières sur la présence dans les **Biens** de déchets éventuels.

DECLARATIONS RELATIVES AUX APPAREILS CONTENANT DU PYRALENE

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R. 543-25 du Code de l'Environnement, ce qui suit:

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.»

Le **PROMETTANT** déclare que les **Biens** ne comprennent pas d'appareil contenant du PCB (Pyralène).

APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU CODE MINIER

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des Biens de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. ».

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique.
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente vente dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la TVA et est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister

dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

INTERDICTIONS ET OBLIGATIONS ENTRE LA PROMESSE ET LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

INTERDICTIONS PENDANT LA PROMESSE

Pendant le délai de la promesse, le **PROMETTANT** s'interdit de :

- conférer aucun droit réel ou personnel sur les Biens, et/ou de les grever d'une quelconque charge ;
- négocier avec un tiers, directement, indirectement ou par personne interposée, la vente de tout ou partie des Biens ;
- faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature et la consistance, les Biens devant être remis dans leur état actuel, sauf pour les préserver d'une occupation illicite ;
- autoriser le dépôt de tout permis de construire par tout tiers autre que le Bénéficiaire ou une société dans laquelle le Bénéficiaire détient une participation.

GESTION RAISONNABLE DES BIENS

Pendant le délai de la promesse, le **PROMETTANT** s'engage à :

- respecter toutes les obligations légales et contractuelles relatives aux Biens,
- informer le **BENEFICIAIRE** de toute procédure en rapport avec les Biens et plus généralement de tout fait et de toute information susceptible d'avoir un effet défavorable significatif qui seront portés à sa connaissance concernant la valeur des Biens ;
- maintenir l'assurance multirisque des Biens ;
- de façon générale, gérer les Biens à tous égards raisonnablement au sens du Code civil.

OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE PIECES

Le **PROMETTANT** s'oblige à produire ou à justifier au **BENEFICIAIRE**, au plus tard deux mois avant la date de réalisation de la vente :

- d'une origine de propriété régulière, translatrice et trentenaire au moins,
- de tous titres, pièces et renseignements quelconques, nécessaires à la rédaction de l'acte de vente,

- d'un certificat d'urbanisme délivré en application des dispositions de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme,
- de l'absence d'inscription d'hypothèque ou de privilège pour sûreté de charges ou dettes quelconques, d'un montant total, accessoires compris, égal ou supérieur au prix.
- de la justification de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux Présentes et dont la réalisation lui incombe.

En outre, le défaut de production de tous les documents et renseignements nécessaires à l'acte de vente entraînera l'interdiction pour le **PROMETTANT** d'invoquer le délai de forclusion.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

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

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables au présent acte.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 5 rue Séré Depoin B.P. 155, 95304 PONTOISE Cedex , conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme hors taxes de **NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR)**, qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 5 rue Séré Depoin B.P. 155, 95304 PONTOISE Cedex en toute hypothèse.

Etant ici précisé que cette rémunération s'imputera sur la provision sur frais de 1.200,00 euros prévue ci-dessus.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

MANDATS – AUTORISATIONS**AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BÉNÉFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, aux lieu et place du PROMETTANT, toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations aux fins de vérifier la constructibilité du terrain ainsi qu'à déposer toute demande de permis de démolir, de permis de construire, de certificat d'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme, de répondre à toute demande de renseignements, de recevoir toute notification, d'afficher sur l'IMMEUBLE toute autorisation d'urbanisme, le tout aux frais exclusifs du BÉNÉFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BÉNÉFICIAIRE tous mandats et s'engage à signer tous documents nécessaires ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

RELEVES-BORNAGE

Le BENEFICIAIRE aura la possibilité de pénétrer sur le terrain, à compter de la signature des présentes et d'effectuer tous relevés.

De même, le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires pour établir ou faire établir le bornage de la parcelle objet de présente promesse de vente.

AUTORISATION DE SONDAGES

Le PROMETTANT donne également, à compter de ce jour, toutes autorisations nécessaires au BENEFICIAIRE, afin que celui-ci puisse effectuer ou faire effectuer, à ses frais, assurances, risques et périls, des sondages :

- en vue de rechercher d'éventuelles sujétions ou de pollution du sol ou du sous-sol,

- en vue de rechercher la présence d'amiante et de plomb dans le cadre de l'établissement du rapport avant démolition,

Dans le cas où le BENEFCIAIRE ne donnerait pas suite aux présentes pour quelque raison que ce soit, il devra remettre les lieux en l'état d'origine.

AUTORISATION RELATIVE A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le PROMETTANT investit le BENEFCIAIRE de tous pouvoirs et autorisations requis à l'effet d'effectuer toutes demandes et démarches avec l'administration compétente relativement à la réglementation sur l'archéologie préventive.

AFFICHAGE - COMMERCIALISATION

Le PROMETTANT autorise le BÉNÉFICIAIRE à implanter tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser le programme et/ou un bureau de vente sur l'IMMEUBLE, le tout aux frais exclusifs du BÉNÉFICIAIRE et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée et de permettre un libre accès du PROMETTANT à pied ou en voiture à sa propriété, une fois les autorisations d'urbanisme obtenues.

Le BÉNÉFICIAIRE garantit le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFCIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

En ce qui concerne les modes de transmission des notifications prévues aux Présentes, il est convenu que le **BENEFCIAIRE** pourra à son choix utiliser la lettre recommandée papier avec accusé de réception ou la lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1127-4 du Code Civil.

A cette fin, le **PROMETTANT** déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique toute notification, telle que les notifications des études de sols (pollution, fondations spéciales,...) visées à l'article « Conditions Suspensives », les appels de fonds ou convocation à la livraison, sur la ou les adresse(s) email suivante(s) : François GILLES fgilles@entreprise-gilles.fr.

Si plusieurs Promettants utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits acquéreurs se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le **PROMETTANT** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Le **PROMETTANT** s'engage à signaler au **BENEFCIAIRE** immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **PROMETTANT** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le **PROMETTANT** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le **PROMETTANT** reconnaît :

- que toute notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus-indiquée ce qu'il a expressément accepté ;
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique.

NOTIFICATIONS – SIGNIFICATIONS

Le **PROMETTANT** désigne Maître Nicolas MARQUETTE, notaire associé soussigné à PONTOISE, en qualité de mandataire (ci-après, le "Représentant des Promettants"), pour, en leur nom et pour leur compte, effectuer conjointement toute notification et communication, recevoir toute notification ou faire toute déclaration, au nom et pour le compte des **Promettants** ou au profit des **PROMETTANT**. Ce mandat est irrévocable, compte tenu de l'intérêt commun qu'il présente pour les Parties.

Toutes notifications au titre de la présente promesse par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** devra être effectuée par le Représentant des Promettants et toute notification du **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** devra être effectuée au Représentant des Promettants.

Dès lors qu'il est fait référence à une notification ou à une signification, il est entendu entre les Parties que celle-ci se fera soit par lettre recommandée avec avis de réception au siège de la Partie concernée (ou le cas échéant de son mandataire) soit par lettre remise en main propre contre récépissé au même lieu.

TRANSMISSION PREALABLE DU PROJET DE PROMESSE DE VENTE AUX PARTIES

Les Parties reconnaissent que le projet de la présente promesse de vente leur a été transmis par le Notaire soussigné préalablement au rendez-vous de signature de l'acte. A cet égard, il est précisé que les Parties ont pu en faire lecture et faire part audit Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalables.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE 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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.