# DÉPARTEMENT DES **YVELINES**

# EXTRAIT DU REGISTRE

# DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE

#### LA COMMUNE NOUVELLE

ARRONDISSEMENT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

#### DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

#### **21 FEVRIER 2019**

Le nombre de Conseillers en exercice est de 70

OBJET

Cession du bâtiment sis 44, rue de Pologne

En vertu de l'article L.2131-1 du C.G.C.T. Le Maire de Saint-Germain-en-Laye atteste que le présent document a été publié le 22 février 2019 par voie d'affichages notifié le

transmis en sous-préfecture le 22 février 2019 et qu'il est donc exécutoire.

Le 22 février 2019

Pour le Maire, Par délégation, Le Directeur Général des Services

OUESSE

L'an deux mille dix neuf, le 21 février à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 14 février deux mille dix neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

#### **Etaient présents:**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER. Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS. Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur RICOME, Monsieur AGNES, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Madame DILLARD, Madame BURGER, Madame AZRA, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Monsieur LEGUAY, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL

#### Avaient donné procuration :

Monsieur SOLIGNAC à Madame NICOLAS Monsieur MERCIER à Monsieur OPHELE Madame DORET à Madame VERNET Madame PHILIPPE à Madame de JACQUELOT Madame ROULY à Monsieur AUDURIER Monsieur CHELET à Monsieur VENUS Monsieur COMBALAT à Monsieur PERICARD Monsieur COUTANT à Madame HABERT-DUPUIS Monsieur MITAIS à Madame LESUEUR Madame DEBRAY à Monsieur LEVEL Madame NASRI à Monsieur BATTISTELLI Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame RICHARD Monsieur PAUL à Madame LESGOURGUES

#### **Etait absente:**

Madame CERIGHELLI

#### Secrétaire de séance :

Monsieur de l'HERMUZIERE

**N° DE DOSSIER** : 19 C 10

**OBJET**: CESSION DU BATIMENT SIS 44, RUE DE POLOGNE

**RAPPORTEUR**: Madame PEYRESAUBES

# Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs,

Dans un souci de bonne gestion de son patrimoine immobilier, la Ville de Saint-Germain-en-Laye souhaite céder le bien sis 44 rue de Pologne, sur la parcelle AI 91, abritant anciennement la crèche Pologne.

Pour permettre cette vente, le Conseil Municipal a constaté par délibération en date du 21 novembre 2018 la désaffectation et autorisé le déclassement du bâtiment.

Une consultation a été lancée le 19 octobre 2018 pour la cession dudit bien, sans conditions suspensives, hormis celles usuelles en la matière relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire. Le cahier des charges précisait que la vente serait conclue au bénéfice de l'offre financière la mieux disante.

Dix offres ont été enregistrées, neuf ont été effectuées par des personnes morales et une par une personne physique. Tous les candidats ont fourni les éléments demandés au cahier des charges.

Après analyse des offres et conformément au règlement de consultation, il est proposé d'écarter l'offre de la société Aquifère au motif qu'elle comporte une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, condition interdite par le cahier des charges de consultation.

Il est proposé de retenir l'offre de la société SARL JECO pour un prix de cession qui s'élève à 1 061 000 € HT net vendeur.

En effet, si l'offre de la société Demathieu et Bard comprend un complément de prix en cas d'obtention d'un permis de construire, les conditions posées à ce complément font apparaître que son versement reste peu probable. La proposition de la SARL JECO, sur la base du prix de base, apparaît donc la mieux disante financièrement.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal, d'approuver la cession du bâtiment sis 44 rue de Pologne, parcelle AI 91, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente ainsi que les documents se rapportant à la cession.

# **DÉLIBÉRATION**

# LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-9 et suivants, et L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3211-14 et L.3221-1,

Vu le Code Civil,

Vu la délibération Conseil Municipal du 21 novembre 2018 autorisant le déclassement de l'ancienne crèche Pologne,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 03 octobre 2016,

Vu le cahier des charges de consultation et le rapport d'analyse des offres,

Considérant que la Ville est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 44 rue de Pologne anciennement affecté à une crèche,

Considérant que cette propriété a été désaffectée, déclassée et n'a, dans ce cadre, plus vocation à être affectée à des missions communales et ne présente plus d'intérêt pour l'exercice des politiques communales,

Considérant qu'une consultation a été organisée au terme de laquelle l'offre de la société SARL JECO apparaît l'offre la mieux disante,

À L'UNANIMITÉ, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL (orocuration à Madame LESGOURGUES), Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur ROUXEL s'abstenant,

DECIDE la vente de la propriété communale de l'ancienne crèche dite « Poiogne », sis 44 rue de Pologne à la société SCCV NEMESIS, société légalement constituée par la SARL JECO à l'effet de la présente opération, dont le siège social est situé 6 bis rue Bernard Palissy à Saint-Germain-en-Laye,

FIXE le prix de vente net vendeur à la somme de un million soixante et un mille euros (1 061 000 euros),

DIT que les frais d'actes relatifs à cette cession sont pris en charge par l'acquéreur,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié de cession ainsi que tous documents relatifs à cette opération de vente.

POUR EXTRAIT CONFORME, AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### JMA/HV/VW

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE VINGT SEPT FÉVRIER

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), au Centre Administratif - 16 Rue de Pontoise,

Maître Jérôme MARTINOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Jérôme MARTINOT, Amandine CHAVOT, Alexandra DUJARDIN et Louis SONNEVILLE, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERMAIN- EN- LAYE (Yvelines), 1, rue d'Alsace,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

# PARTIE NORMALISEE IDENTIFICATION DES PARTIES

# **VENDEUR**

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Département des Yvelines 16 Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 217805514.

#### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **NEMESIS**, société civile de construction vente au capital de 100,00 €, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 6 Bis, Rue Bernard Palissy, identifiée au SIREN sous le numéro 789984523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La Société dénommée NEMESIS acquiert la pleine propriété.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE est représentée à l'acte par :

Monsieur Arnaud PERICARD, agissant en sa qualité de Maire de la Ville, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Germain-en-Laye en date du 7 janvier 2017, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 8 juin 2017, et publiée sous forme d'affichage effectué le 8 juin 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée et ayant reçu une délégation générale de pouvoirs du conseil municipal de la commune nouvelle par suite d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Germain-en-Laye en date du 7 janvier 2019, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 8 janvier 2019, et publiée sous forme d'affichage effectué le 8 janvier 2019, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur PERICARD spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en date du XXX février 2019 visée par la Préfecture le XXX février 2019 publiée sous forme d'affichage effectué le XXX février 2019

Ladite délibération prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 03 octobre 2016 dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée NEMESIS est représentée à l'acte par :

Monsieur Jean COTTIN, agissant en qualité de gérant de la société JECO, société à responsabilité limitée dont le siège est à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) 6 bis rue Bernard Palissy, identifiée au SIREN sous le numéro 087 281 168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, fonctions auxquelles il a été nommé aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la société JECO en date du 19 juin 1991 dont une copie est demeurée ciannexée,

La société JECO agissant elle-même en qualité de cogérante de la SCCV NEMESIS, fonctions auxquelles elle a été nommée aux termes mêmes des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des articles 2 et 16 des statuts de ladite société.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment .

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
  - Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

#### **EXPOSE**

# PREALABLEMENT A LA VENTE FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL EST PROCEDE A L'EXPOSE CI-APRES :

La Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE est propriétaire du bâtiment abritant la crèche Pologne situé au 44 Rue de Pologne sur la parcelle Al 291.

La crèche Pologne est fermée depuis Juillet 2017.

Le bâtiment n'est plus dédié à l'accueil de jeunes enfants ni à aucune autre mission de service public.

Dans le cadre de la bonne gestion de son patrimoine, la Ville souhaite procéder à la cession de ce bien et de son terrain d'assiette.

Par délibération du 19 novembre 2018, le Conseil Municipal a donc entériné la désaffectation et le déclassement du local de l'ancienne crèche Pologne.

#### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du XXX février 2019 transmise à la sous-préfecture le XXX février 2019 dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 03 octobre 2016 dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

#### Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compterendu 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 s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

#### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu :

Monsieur Hugo VITALI, salarié en l'étude de Maître MARTINOT notaire soussigné, domicilié professionnellement à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 1 rue d'Alsace.

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Sylvère BOLNET, Comptable du centre des finances publiques de SAINT GERMAIN EN LAYE,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du 28 janvier 2019 aux termes de laquelle le comptable du centre des finances publiques lui a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'ACQUEREUR, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Est en outre demeurée ci-annexée la décision du Directeur Départemental des Finances Publiques nommant Madame BOLNET en date du 15 février 2018.

A l'effet de quittancer le prix ainsi qu'il sera dit ci-après.

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne la commune.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 44 Rue de Pologne,

Deux bâtiments :	

- l'un composé d'un rez-de-chaussée,
- l'autre, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, Cour.

Figurant ainsi au cadastre:

Section	N°	Lieudit	Surface
Al	91	44 rue de Pologne	00 ha 02 a 42 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

#### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** était anciennement à usage de crèche. Par suite, la destination actuelle de l'immeuble est équipement d'intérêt collectif et service public.

L'ACQUEREUR déclare être informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

#### **EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Patrick CHAVOT notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 17 décembre 1979 , publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 7 février 1980, volume 4732, numéro 3.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

#### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de UN MILLION SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (1.061.000,00 EUR),

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

#### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

#### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

#### QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

#### **DONT QUITTANCE**

#### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOTS SUR LES PLUS VALUES**

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et n'a pas cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** a la qualité d'assujetti.

La mutation concerne la vente d'un immeuble qui, après démolition, se trouvera en nature de terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 l 2 1° du Code général des impôts.

Cet immeuble n'a pas déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le **VENDEUR** qui n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- que le terrain acquis est destiné par lui, après démolition des constructions existantes, à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts,
- qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante :		

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

 qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution des travaux et de la destination des locaux construits.

L'ACQUEREUR, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de <u>à</u>.

#### TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu une taxe de publicité foncière de 125 euros.

L'assiette des droits est de UN MILLION SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (1 061 000,00 EUR).

#### **DROITS**

		Mt à payer
Droits fixes		125,00
	TOTAL	125,00

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 061 000,00	0,10%	1 061,00

#### FIN DE PARTIE NORMALISÉE

#### **PARTIE DEVELOPPEE**

#### **EXPOSE**

#### **DECLASSEMENT PREALABLE**

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2018 transmise en sous-préfecture le 20 Novembre 2018, celui-ci a :

- constaté la désaffection à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compterendu 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 les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour.

#### ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

#### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR 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 l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

#### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** s'oblige, 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, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 17 décembre 2018 et certifié à la date du 14 décembre 2018 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 21 janvier 2019.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **SERVITUDES**

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR 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 **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### **CONTENANCE**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### **IMPOTS ET TAXES**

#### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### **ASSURANCE**

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

#### **URBANISME**

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- un certificat d'urbanisme d'information en date du 01 février 2019
- un arrêté d'alignement en date du 28 janvier 2019
- une attestation de numérotage en date du 28 janvier 2019
- un certificat de l'Inspection Générale des Carrières en date du 17 janvier 2019
- un certificat d'hygiène et de salubrité en date du XXX

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

#### SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

L'immeuble se trouve dans un site patrimonial remarquable.

Par suite, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

En outre, les travaux non soumis à permis de construire à effectuer à l'intérieur des immeubles doivent être précédés, aux termes des dispositions de l'article R 421-17 du Code de l'urbanisme, d'une déclaration préalable dans la mesure ou le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou est mis en révision, à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

Observation est faite:

- que les délais de base pour l'instruction des autorisations situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont de :
  - · deux mois pour une déclaration préalable,
  - quatre mois pour un permis de construire,
  - trois mois pour un permis de démolir.
- que les opérations de restauration immobilière consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, doivent, si elles n'ont pas été prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, être déclarées d'utilité publique.

#### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

#### L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

,	 	

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

#### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **VENDEUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

#### DISPENSE DE DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celleci étant antérieur au 30 décembre 1994.

#### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ciaprès littéralement rapportées :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement."

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

#### **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	Elément 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,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée

		conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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 plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
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.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la Société COORDINATION MANAGEMENT - BP 10017 - 78311 MAUREPAS CEDEX et la Société BUREAU VERITAS SA, Immeuble « Le Florestan » 2 Boulevard Vauban – 78067 SAINT QUENTIN EN YVELINES CEDEX, diagnostiqueurs immobiliers certifiés

par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, les diagnostiqueurs ont remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de leur certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle ils certifient être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Plomb**

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la Société COORDINATION MANAGEMENT susdénommée le 3 septembre 2018 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Le présent constat à mise en évidence la présente de plomb dans les revêtements.

Unités de diagnostic 1 et 2

Il serait souhaitable que le propriétaire de ce bien veille à l'entretien des revêtements afin d'éviter une dégradation future.

Unités de diagnostic 3

Il est nécessaire que le propriétaire du bien effectue des travaux appropriés afin de supprimer l'exposition au plomb et il a l'obligation de communiquer le présent constat à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti concerné ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre l'intégralité de ce constat de risque d'exposition au plomb, annexes comprises."

#### **Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la Société COORDINATION MANAGEMENT susdénommée le 3 septembre 2018, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Il a été repéré au jour de la visite des matériaux ou produits, visibles et accessibles contenant des fibres d'amiante ».

#### **Termites**

#### Le VENDEUR 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.

#### Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** 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.

#### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

#### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la Société BUREAU VERITAS SA sus-dénommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 juillet 2016, annexé.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

#### Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par la société SOCOTEC CONSTRUCTION sise à GUYANCOURT (78182) 5 Place des Frères Montgolfier le 21 août 2018, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Consommation énergétique : 253 kWhep/m².an

• Emissions de gaz à effet de serre : 8,2 kg éqCO2/m².an

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

#### 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 soussols 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**

#### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le **VENDEUR** 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.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Il résulte d'un courrier de la DIRECTION DE L'ESPACE PUBLIC de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE en date du XXX, ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

#### XXX

Une copie de ce courrier ainsi que le rapport de contrôle effectué par la Société EAV le **XXX** sont demeurés annexés aux présentes.

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 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.

#### **Sismicité**

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

#### Radon

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

#### Absence de sinistres avec indemnisation

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

#### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est contenue dans le dossier GEORISQUES ci-après visé.

#### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

#### 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 **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - · l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- · l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain 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 ou l'environnement;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple);
- · il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux :
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à

enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

# **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble présentement vendu appartient à la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, venderesse, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, du :

BUREAU D'AIDE SOCIAL de la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick CHAVOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 17 Décembre 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE FRANCS (258 000,00 FRS) soit une contre-valeur de DE TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES (39 331,85 EUR) stipulé payable aussitôt après publication au service de la publicité foncière dudit acte.

Ledit prix intégralement réglé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 7 Février 1980, Volume 4732, Numéro 3.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

#### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### **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 que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

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

# **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites.
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

#### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en son siège social sus-indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'Hôtel de ville.

L'ACQUEREUR s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **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 notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

# **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

#### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **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	s'il en existe,	font partie i	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 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.



# CONSULTATION FONCIERE CESSION DU BIEN SIS AU 44 RUE DE POLOGNE RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

#### 1. RAPPEL DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION

- Propriétaire : Ville de Saint Germain en Laye
- Objet : Consultation foncière, cession du bien sis au 44 rue de Pologne
- Mode de consultation : Hors champ des marchés publics
- Délai de validité des offres : L'offre de contracter, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de délibération du Conseil Municipal décidant des modalités de vente du bien.
- Critère de jugements des offres : Offre financière la mieux disante. La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve une entière liberté d'appréciation à tous égards.

#### 2. OUVERTURE DES OFFRES

Le 26 novembre 2018, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a procédé à l'ouverture des offres reçues.

Il a été enregistré dix (10) offres, neuf (9) offres effectuées par des personnes morales et une (1) offre d'une personne physique. Tous les candidats ont fourni les éléments demandés au cahier des charges.

Les résultats à l'ouverture des offres sont résumés dans le tableau ci-dessous :

91			FIRE PACELLICITION &			ATTECTION DE
N DE	NOM DES SOCIETES	PRESENTATION DE LA SOCIETE	NET VENDEUR	PRE-ACCORD BANQUE	LETTRE D'INTENTION	VISITE
1	LA CHANCELLERIE	CA 2016: 572 121 € CA 2017: 553 125 €	627 000 €	fonds propres	rénovation	oui
2	M ET MME CORDAHI	personnes physiques	380 000 €	simulation de financement	création maison individuelle	oui
3	GENESTONE	CA 2015: 473 861,57 € CA 2016: 220 617,32 € CA 2017: 4 793 532 €	1 015 000 €	pas de préaccord banque fourni	démolition- reconstruction d'une dizaine de logements	Ino
			1 000 000 € sous			
4	AQUIPIERRE		condition suspensive d'obtention de PC	OFFRE IRREGULIERE	GULIERE	oui
и	OJEI IEVS	CA 2015: 232 000 €	1 061 000 €	atte station d'avoirs	démolition-	= 0
า		CA 2017: 228 000 €	3,000 100 1	auprès de la BNP et la SG	reconstruction R+3	5
		CA 2015: 302,2 M €				
7	GROUPE PICHET	CA 2016: 411,4 M €	405 000 €	fonds propres	création 10 logements	Ino
		CA 2017: 588,2 M €				
		CA 2014: 175,9 M €			démolition-	
7	PFRL	CA 2015: 181,9 M €	586 300 €	/ Pas de préaccord	reconstruction création	Ind
		CA 2016: 232,6 M € CA 2018: 229 M €		banque foirnit	de 15 logements locatifs	) )
		CA 2016 : 138 M€	1 000 000 €			
∞	DEMATHIEU ET BARD	CA 2017: 165 M€ CA 2018: 230 M€	360 000 € si PC purgé pour	préaccord de la CRCAM	résidence de co-living	INO
			742 m² SDP (marge de 3%)			
		CA 2014: 1,469 k€ / 934 k€		attestation d'avoir	démolition-	
<b>o</b>	COGEPAR ET COGIP	CA 2015: 524 k€ / 1,340 K€	610 000 €	a trestarion d'avon excédant 610 000 € auprès	reconstruction. création	Ino
ı		CA 2016: 625 k€/ 3,958 k€		קוו עונ	8+2	
		CA 2017: 1,325 k€/ 1,805 k€		2 2 3 3	1	
		CA 2015: 500 000 €			rénovation-constructions	
10	INFRA GESTION	CA 2016: 525 000 €	368 500 €	avoirs bancaires	(6 à 10 logements)	Ino
		CA 2017: 540 000 €			(2:::)	

#### 3. ANALYSE DES OFFRES

#### 3.1 Analyse financière

- Une offre a été écartée car irrégulière : la société Aquipierre conditionne en effet la cession à la condition suspensive d'un permis de construire purgé.
- Sur les 9 offres restantes, trois offres sont supérieures ou égales à 1 M€. Il s'agit des sociétés : SARL JECO, GENESTONE et DEMATHIEU BARD IMMOBILIER.
- Trois offres sont dans une fourchette de prix comprise entre environ entre 590 K€ et 625K€.
- Trois offres sont dans une fourchette de prix comprise entre 370 K€ et 405 K€.

NOM DES SOCIETES	OFFRE D'ACQUISITION € net vendeur
SARL JECO	1 061 000 €
GENESTONE	1 015 000 €
DEMATHIEU ET BARD	1 000 000 € + 360 000 HT de complément de prix
LA CHANCELLERIE	624 000 €
COGEPAR ET COGIP	610 000 €
PERL	586 300 €
GROUPE PICHET	405 000 €
M ET MME CORDAHI	380 000 €
INFRA GESTION	368 500 €
AQUIPIERRE	/

L'analyse s'est portée prioritairement sur les 3 offres suivantes compte-tenu des montants proposés.

- SARL JECO
- GENESTONE
- DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

#### 3.2 Analyse Réglementaire

Le projet envisagé par les futurs acquéreurs n'est pas un critère de jugement des présentes offres. On rappellera pour mémoire les projets évoqués dans les lettres d'intention pour les 3 premières offres :

#### SARL JECO

Démolition du bâtiment existant

Construction d'un immeuble en R+3 avec parkings en sous-sols Rdc : boutiques avec annexes et réserves, hall d'entrée et un studio

**Etages**: logements

#### **GENESTONE**

Opération de démolition – reconstruction portant sur une dizaine de logements Nouveau bâtiment en R+3 en alignement de la rue Espace commercial en rdc

#### DEMATHIEU BARD IMMOBILLIER

Opération de démolition –reconstruction

Nouveau bâtiment de 741 m<sup>2</sup> SDP

Résidence de co-living vendue à l'investisseur AUDACIA : 4 logements cluster représentant 596 m², 3 studios, un commerce-restaurant de 75 m² au rdc,16 places de parking en amodiation Capacité d'accueil de 27 locataires

L'offre de Demathieu Bard présente une fragilité au regard d'une part de l'estimation de la constructibilité maximum en l'état actuel du PSMV, et d'autre part de l'avis que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra donner sur un projet futur de construction et sur le futur permis de construire. En effet, même si la faisabilité réglementaire permettrait un immeuble R+3+C, l'article US 11 (aspect extérieur) précise que les constructions neuves devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain, et de tenir compte des échelles des constructions avoisinantes. Ainsi, l'avis de l'ABF étant un avis conforme (obligation de suivre ses recommandations), cette hauteur peut ne pas être acceptée sur la totalité de la surface constructible.

Le complément de prix proposé, s'entend pour : une surface de plancher de 741 m² SDP avec 3 % de marge (soit 719 m² minimum) ; une programmation définie et un mode de réalisation des places de parking en amodiation. Il n'est en l'état pas avéré que ces surfaces puissent être atteintes. Pour rappel le versement est conditionné aux points ci-dessous :

- un projet règlementaire, et validé par l'Architecte des bâtiments de France
- une SDP minimale de 719 m<sup>2</sup>
- une programmation définie (résidence de co-living)
- un contrat d'amodiation pour le stationnement
- un permis de construire purgé des droits de recours

La probabilité du versement du complément de prix proposé par Demathieu et Bard apparaît donc faible compte tenu des conditions strictes évoquées ci-dessus.

# 4. PROPOSITION D'ATTRIBUTION

L'offre de la SARL JECO apparaît comme la mieux disante au regard du cahier des charges.

Le projet n'étant pas connu, il devra quoiqu'il arrive répondre à la compatibilité règlementaire et recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES

Pôle Gestion publique

Service: Service Evaluation Domaniale

Adresse: 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Le 03 / 10/2016

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

**POUR NOUS JOINDRE:** 

Affaire suivie par : Virginie DEMASY-CUEILLE

Téléphone: 01 30 84 58 58

Courriel: ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.: 2016-551V0362

à

Monsieur le Maire de Saint Germain en Laye

Hôtel de Ville 16, rue de Pontoise

78 100, saint Germain en Laye

# AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : immeuble à usage de crèche et de bureaux

Adresse du bien: 44 rue de Pologne, saint Germain en Laye

VALEUR VÉNALE : 335 000 €, assortie d'une marge de négociation de 10 %

1 - Service consultant

Direction de l'Urbanisme, mairie de saint

Germain en Laye

Affaire suivie par :

Mme Gaêlle PORTELATINE

2 – Date de consultation

: 04/03/2016

Date de réception

: 09/03/2016

Date de visite

: 29/09/2016

Date de constitution du dossier « en état »

: 29/09/2016

#### 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Projet de cession d'un immeuble utilisé au rez-de-chaussée en crèche (pour transformation)

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée AI 91 d'une contenance de 242m<sup>2</sup>

Immeuble en R+1 composé de la manière suivante :

- sous-sol de 36,90m<sup>2</sup> : à usage de laverie, vestaire et réserve
- rez-dechaussée : 120,10m² de locaux à usage de crèche avec entrée, local poussettes, dortoir, bureau, salles de jeux, sanitaires, cuisine, débarras.
- étage: 100m² de bureaux
- une cour: 60,50m<sup>2</sup>



#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ville de saint Germain en Laye

#### 6 – Urbanisme et réseaux

#### Secteur sauvegardé du PLU en vigueur

Sont admises toutes les destinations de construction à l'excéption des établissements indiustriels soumis à autorisation et des conrecutions nouvelles à usage de commerce de plus de 500m² de surface de vente

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le service France Domaine fixe la valeur du bien à 335 000€, assortie d'une marge de négociation de 10 %

La présente évaluation porte sur la valeur vénale du <u>bien dans son état actuel</u>; elle ne tient pas compte du potentiel constructible du foncier dans le cadre d'un éventuel projet de transformation.

#### 8 - Durée de validité

Estimation donnée à titre officieux

#### 9 – Observations particulières

La présente estimation a été réalisée au vu des informations communiquées par le consultant.

Elle n'est valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation, l'Inspectrice des Finances Publiques,

Virginie DEMASY-CUEILLE