

LA COMMUNE NOUVELLE

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

26 SEPTEMBRE 2019

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 70

OBJET

**Lisière Pereire –
régularisation et
acquisition foncière**

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 27 septembre 2019
par voie d'affichages
notifié
transmis en sous-préfecture
le 27 septembre 2019
et qu'il est donc exécutoire.

Le 27 septembre 2019

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

Denis TRINQUESSE

L'an deux mille dix-neuf, le 26 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 septembre deux mille dix-neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Étaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur RICOME, Monsieur AGNES, Monsieur MERCIER, Monsieur PRIoux, Monsieur PAQUERIT, Madame PHILIPPE, Madame ROULY, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Madame DILLARD, BURGER*, Madame AZRA, Madame DEBRAY, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame AGUINET, Madame MEUNIER, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI*

*Madame CERIGHELLI présente à partir de la délibération 19 H 14

* Départ de Madame BURGER à la délibération 19 H 21

Avait donné procuration :

Madame RICHARD à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur ROUSSEAU à Monsieur SOLIGNAC
Monsieur LETARD à Monsieur de l'HERMUZIERE
Madame DORET à Monsieur OPHELE
Madame VERNET à Madame LESUEUR
Monsieur CHELET à Madame GUYARD
Monsieur COMBALAT à Monsieur AUDURIER
Monsieur COUTANT à Monsieur BATTISTELLI
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD
Monsieur MIRABELLI à Madame MACE
Monsieur MIGEON à Monsieur PETROVIC
Monsieur ALLAIRE à Monsieur LEVEL
Madame OLIVIN à Madame BOUTIN
Madame NASRI à Madame TEA
Monsieur LEGUAY à Madame PEUGNET
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame PEYRESAUBES
Monsieur GOULET à Monsieur CADOT
Monsieur MORVAN à Madame LESGOURGUES
Monsieur CAMASSES à Monsieur LEVEQUE

Étaient absents :

Monsieur MITAIS
Madame LIBESKIND

Secrétaire de séance :

Monsieur PAQUERIT

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20190926-19-H-07-DE
Date de télétransmission : 27/09/2019
Date de réception préfecture : 27/09/2019

N° DE DOSSIER : 19 H 07

OBJET : LISIERE PEREIRE – REGULARISATION ET ACQUISITION FONCIERE

RAPPORTEUR : Madame PEUGNET

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'Ecoquartier de la Lisière Pereire, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a élaboré un projet de redressement de la rue Henri Dunant en accompagnement de la démarche de résidentialisation portée par ICF La Sablière.

Ce projet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2014.

Depuis, les travaux ont été réalisés et réceptionnés et un nouveau bornage a été réalisé mettant en évidence la nécessité de procéder à des régularisations foncières :

- Acquisition amiable des emprises appartenant à ICF la Sablière et correspondant aux lots C (11 m²), E (9m²), F (8m²), H (19 m²), J (24 m²), K (4 m²) du plan de division parcellaire.
- Cession, après déclassement, des emprises appartenant à la Ville et correspondant aux lots G (8 m²) et I (12 m²).

Suite à l'accord entre la Ville et la société ICF La Sablière, il a été décidé de procéder à un échange foncier sans soulte à l'euro symbolique.

Par ailleurs, dans la continuité du projet de la Lisière Pereire, la Ville a aménagé des points d'apport volontaire, rue Henri Dunant. Afin d'optimiser la récupération en toute sécurité des déchets, il est nécessaire d'acquérir l'emprise de la place de stationnement contiguë actuellement non exploitée (cf. Lot B sur plan de géomètre ci-joint). La valeur vénale de cette place de stationnement appartenant à ICF La Sablière a été estimée par France Domaine à 6 400 € HT.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver l'acquisition à l'euro symbolique par la Ville auprès d'ICF La Sablière des lots C, E, F, H, J et K tels que figurés sur le plan de division en annexe et représentant une emprise de 64 m² ;
- de constater la désaffectation des lots G et I représentant une emprise de 20 m².
- de prononcer le déclassement des lots G et I
- d'approuver la cession à l'euro symbolique à ICF La Sablière des lots précités appartenant à la Ville ;
- d'approuver l'acquisition pour un montant de 6 400 € HT par la Ville auprès d'ICF La Sablière.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document se rapportant aux opérations foncières précitées.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITE,

APPROUVE l'acquisition à l'euro symbolique par la Ville auprès d'ICF La Sablière des lots C, E, F, H, J et K tels que figurés sur le plan de division en annexe et représentant une emprise de 64 m² ;

CONSTATE la désaffectation des lots G et I représentant une emprise de 20 m² ;

PRONONCE le déclassement des lots G et I ;

APPROUVE la cession à l'euro symbolique à ICF La Sablière des lots précités appartenant à la Ville ;

APPROUVE l'acquisition pour un montant de 6 400 € HT par la Ville auprès d'ICF La Sablière ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte et document se rapportant aux opérations foncières précitées.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

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

101628401

JMA/GL/VW

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE ,

A SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) en l'Hôtel de Ville - 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,

Avec la participation de Maître Nathalie PIETRINI, notaire à 75016 PARIS - 32 Avenue Raymond Poincaré, assistant LE SECOND ECHANGISTE.

Ici présent

A RECU le présent acte d'ECHANGE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PREMIER ECHANGISTE"

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 200 086 924.

"DEUXIEME ECHANGISTE"

La Société dénommée **ICF LA SABLIERE SA D'HLM**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 23.537.100 €, dont le siège est à PARIS CEDEX

10 (75490), 24 rue de Paradis, identifiée au SIREN sous le numéro 552 022 105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

EXPOSE

Dans la poursuite du projet d'aménagement de l'EcoQuartier de la Lisière Pereire, la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE a mis en œuvre un projet de redressement de la rue Henri Dunant en accompagnement de la démarche de résidentialisation portée par ICF LA SABLIERE conformément aux délibérations du conseil municipal en date des 10 Juillet et 18 Décembre 2014..

Les travaux de redressement se sont achevés début novembre. Le 10 novembre 2015 la Ville a acquis les terrains d'une superficie de 1210 m² correspondant à la nouvelle assiette de la voie à l'euro symbolique auprès d'ICF LA SABLIERE. Le 12 novembre 2015, le conseil municipal a prononcé le classement dans le domaine public routier communal de la nouvelle emprise de la voie et celle-ci a été ouverte à la circulation publique dès le lendemain.

Le présent acte a pour objet d'ajuster l'assiette cadastrale de la voirie avec la situation réelle.

TERMINOLOGIE

Les mots "échangiste" ou "coéchangiste" désigne les « premier échangiste » et « deuxième échangiste », présents ou représentés. En cas de pluralité de chacun d'eux, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Chaque échangiste est alternativement pris selon qu'il transmet ou qu'il reçoit.

DECLARATIONS

Les coéchangistes déclarent par eux-mêmes ou par leurs représentants que leur nationalité et leur résidence sont celles indiquées en tête des présentes et qu'ils ne sont soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité.

ELECTION DE DOMICILE

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

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

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 commune nouvelle 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. Le représentant de la commune déclare qu'il n'a reçu aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre de cette délibération et que cette délibération est désormais définitive et exécutoire ainsi que cela est corroboré par une attestation établie par le représentant de la commune en date du .

Monsieur Arnaud 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 [] visée par la Préfecture le [] publiée sous forme d'affichage effectué le [].

Ladite délibération prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du []

- La Société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM est représentée à l'acte par :

M [] , agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil de surveillance de ladite société aux termes d'une assemblée générale en date du [] . Une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal du Conseil de surveillance demeure annexé aux présentes.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du [] transmise à la sous-préfecture le [] , dont une ampliation est annexée.

Ladite délibération 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.

Observation étant faite que le délai de deux mois, prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [] transmise en Sous-Préfecture de SAINT GERMAIN EN LAYE le [] , les parcelles cédées par la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE ont été déclassées comme n'étant plus affectées matériellement à l'usage du public ou à un service public, par suite elles ne dépendent plus du domaine public.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la Commune déclare que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour.

ECHANGE

LESQUELS ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :

- A -

La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE **CEDE** à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La Société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

ARTICLE UN

DESIGNATION

A SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES) 78100 Rue Henri Dunant.

UNE PARCELLE DE TERRE

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot G, teinte [] au plan annexé.

Cette parcelle provient du domaine public non cadastré de la Commune, dont le surplus reste appartenir au domaine public de la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Sébastien BERTHELOT géomètre expert à PARIS (75012) 152 Rue de Picpus , le 21 mars 2019 sous le numéro [] .

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

La Commune est propriétaire de ladite parcelle depuis des temps immémoriaux.

ARTICLE DEUX

DESIGNATION

A SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES) 78100 Rue Henri Dunant.

UNE PARCELLE DE TERRE

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot I, teinte [] au plan annexé.

Cette parcelle provient du domaine public non cadastré de la Commune, dont le surplus reste appartenir au domaine public de la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE.

Cette division résulte du même document d'arpentage que celui cité ci-dessus, dressé par Monsieur Sébastien BERTHELOT géomètre expert à PARIS (75012) 152 Rue de Picpus , le 21 mars 2019 sous le numéro [REDACTED].

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

La Commune est propriétaire de ladite parcelle depuis des temps immémoriaux.

- B -

EN CONTRE ECHANGE

La Société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM **CEDE** à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

ARTICLE UN

DESIGNATION

A SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES) 78100 Rue Henri Dunant.

UNE PARCELLE DE TERRE

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot C, teinte [REDACTED] au plan annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AB numéro 366 lieudit "Rue Henri Dunant" pour une contenance de (00ha 11a 51ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section [REDACTED] numéro [REDACTED] lieudit [REDACTED] pour une contenance de [REDACTED], désigné sous le terme lot [REDACTED] teinte [REDACTED].
- section [REDACTED] numéro [REDACTED] lieudit [REDACTED] pour une contenance de [REDACTED], désigné sous le terme lot [REDACTED] teinte [REDACTED].

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par [redacted] géomètre expert à [redacted], le [redacted] sous le numéro [redacted].

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

ECHANGE suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 31 mai 2016, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES Troisième Bureau le 10 juin 2016, volume 2016P, numéro 3820.

ARTICLE DEUX

DESIGNATION

A SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES) 78100 Rue Henri Dunant.

CINQ PARCELLES DE TERRE

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot E - F - H - J et K, teinte [redacted] au plan annexé.

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AB numéro 220 lieudit [redacted] pour une contenance de [redacted], dont le surplus est désormais cadastré :

- section [redacted] numéro [redacted] lieudit [redacted] pour une contenance de [redacted], désigné sous le terme lot [redacted] teinte [redacted].

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par [redacted] géomètre expert à [redacted], le [redacted] sous le numéro [redacted].

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

suivant acte reçu par Maître notaire à le ,
publié au service de la publicité foncière de le , volume
numéro .

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPÔT

L'échange a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à taxation ni à publicité foncière, seront développées dans la suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront respectivement propriétaires des immeubles qu'ils reçoivent en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, les immeubles étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Le bien cédé appartenant personnellement à cette partie, le bien reçu en contre-échange lui appartiendra également personnellement.

La Société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM

Le bien cédé appartenant personnellement à cette partie, le bien reçu en contre-échange lui appartiendra également personnellement.

EVALUATION DES IMMEUBLES ECHANGES

ABSENCE DE SOULTE

Les échangistes évaluent chacun des **BIENS** échangés à la même somme de UN EURO (1,00 EUR) SYMBOLIQUE.

En conséquence, le présent échange est fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte d'échange sera soumis à la formalité de la publicité foncière.

TAXATION DES PLUS-VALUES

La situation déclarée par les échangistes quant au régime des plus-values est la suivante :

La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'immeuble échangé est entré dans son patrimoine savoir :

La Commune est propriétaire de ladite parcelle depuis des temps immémoriaux.

Son représentant déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

La Société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM

L'immeuble échangé est entré dans son patrimoine savoir :
 suivant acte reçu par Maître , notaire à le pour une
 valeur de .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de , le
 volume , numéro .

suivant acte reçu par Maître , notaire à le pour une
 valeur de .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de , le
 volume , numéro .

Le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de bénéficiaires du centre des finances publiques de : PANTIN (93500) Direction des Grandes Entreprises 8 Rue Courtois où elle est identifiée sous le numéro 552.022.105.00.357.

Le **BIEN** remis en échange n'est pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros.

Par suite, il bénéficie de l'exonération des plus-values en vertu des dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

En ce qui concerne la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Immeubles articles 1 et 2

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que la valeur d'échange n'est pas supérieure à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que la valeur d'échange n'est pas supérieure à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

En ce qui concerne la société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM

Immeubles articles 1 et 2

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**Article 1529 II a du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que la valeur d'échange n'est pas supérieure à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts**Article 1605 nonies III du Code général des impôts**

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que la valeur d'échange n'est pas supérieure à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 3222-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 4 avril 2019.

DECLARATIONS FISCALES

L'échange est exonéré de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

De même, le droit d'enregistrement prévu par l'article 684 du Code général des impôts sera inapplicable sur la moitié des frais des présentes, la partie prenant la totalité des frais à sa charge ainsi qu'il est indiqué ci-après étant la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE.

A titre informatif, cette moitié s'élève à la somme de .

DROITS

NEANT

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de DEUX EUROS (2,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux réduit sur la cession par la Ville		0,05%	0,00
Contribution exonérée sur la cession par ICF LA SABLIERE			Exonérée
Contribution totale			

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte d'échange qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes et impôts.

EXPOSE

DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [REDACTED] transmise en [REDACTED], celui-ci a :

- constaté la désaffectation 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 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 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.

NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Chaque coéchangiste déclare que le **BIEN** n'est pas destiné par lui à l'habitation, et, qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 n'étaient pas applicables à l'avant-contrat qui aurait précédé les Présentes et ne sont pas applicables à l'échange.

RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange.

En conséquence, ils renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les échangistes s'obligent respectivement à exécuter, savoir :

1 - Garanties

De prendre l'**IMMEUBLE** présentement échangé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le coéchangiste, à raison :

- soit de fouilles, carrières, remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements de terrain qui en résulteraient par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie,
- soit de l'état des constructions s'il en existe,
- soit de mitoyennetés, de communautés ou de défauts d'alignement,
- soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée, la différence de mesure en plus ou en moins excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'échangiste concerné.

2 - Servitudes

De souffrir les servitudes passives de toutes natures, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les immeubles échangés sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, le tout aux risques et périls de chacun des échangistes, sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de tous titres réguliers, non prescrits, ou de la loi.

A cet égard, les échangistes déclarent qu'ils n'ont respectivement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles échangés, et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucune autre que celle pouvant être énoncée ci-dessus ou encore résultant de tous titres anciens, de la situation naturelle des lieux, des dispositions d'urbanisme et de la Loi.

3 - Impôts et charges

D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels lesdits immeubles peuvent et pourront être assujettis. En outre, les coéchangistes se rembourseront le solde de l'impôt foncier calculé prorata temporis sur le lot reçu.

4 - Abonnements

De faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements et assurances souscrits par le coéchangiste, et ce que les tarifs soient ou non régulés.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE.

Concernant l'ensemble des immeubles :**SERVITUDES**

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

REGLEMENT IMMEDIAT TAXE FONCIERE

Les coéchangistes se sont réglés directement entre eux ce jour, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, le prorata de taxe foncière afférent à chacun des immeubles.

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

TERMITES

En ce qui concerne la totalité des immeubles

Chaque échangiste déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas contaminé par 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 l'immeuble n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

DISPENSE D'URBANISME

Les coéchangistes reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation des **BIENS** échangés à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours entre eux ou contre le notaire.

SERVITUDES

Les échangistes déclarent que les immeubles dont dépendent les **BIENS** échangés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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 en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

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.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Chacun des propriétaires doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Il 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 un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, 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.

Selon ce Code, 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties 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 propriétaire déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes 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 ;

- le bien 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 ;

- 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 dont il s'agit 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.

ETABLISSEMENT DES ORIGINES DES BIENS ECHANGES

- En ce qui concerne les parcelles cédées par la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE

La Commune est propriétaire desdits immeubles depuis des temps immémoriaux.

- En ce qui concerne les parcelles cédées par la Société dénommée ICF LA SABLIERE :

A) En ce qui concerne les parcelles cadastrées section ?????????????????? provenant de la division de la parcelle cadastrée section AB, numéro 366 :

Pour l'avoir reçu en échange de la parcelle cadastrée section AB, numéro 365, de :

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.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 31 Mai 2016.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre, les biens échangés ayant été évalués à la même somme de 1,00 Euro.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 10 juin 2016, volume 2016P, numéro 3820.

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

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AB, NUMERO 365 :

Ladite parcelle appartenait à la Société ICF LA SABLIERE, par suite du transfert à son profit alors qu'elle était dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LA SABLIERE**, par :

La Société dénommée « Société Anonyme d'habitation à loyer modéré DES REGIONS DE L'OUEST » (anciennes sociétés d'habitation à loyer modéré de la « REGION DE VERSAILLES, EURE et SARTHE et BRETONNE » société anonyme au capital de 52.953.700 Francs, ayant son siège social à CAEN (Calvados) 53 rue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro B 552 139 990.

D'une partie de ses actifs mobiliers et immobiliers sur les territoires des départements de l'ESSONNE, HAUTS DE SEINE, VAL D'OISE, YVELINES et EURE ET LOIR.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHABRUN, notaire à PARIS, le 30 Décembre 1976.

Aux termes de cet acte, la valeur totale de l'actif transféré à la Société LA SABLIERE s'est élevée à la somme de 158.211.962,53 Francs.

En contrepartie de cette cession de patrimoine, la Société LA SABLIERE s'est obligée à prendre en charge le passif incombant à la Société DES REGIONS DE L'OUEST pour un montant de 117.394.696,15 Francs.

De sorte que, balance faite, le montant net de l'actif transféré s'est élevé à la somme de 40.837.266,38 Francs.

Ledit acte suivi d'un acte rectificatif de désignation régulière des immeubles transférés et également, pour certains d'entre eux, des origines de propriété, reçu par Maître CHABRUN, notaire à PARIS, le 27 Avril 1978.

Une copie authentique de ces deux actes a été publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 14 Juin 1978, Volume 3994 Numéro 9.

L'état délivré sur ces publications n'a pas été représenté au notaire soussigné.

B) En ce qui concerne les parcelles cadastrées section ?????????????????? provenant de la division de la parcelle cadastrée section AB, numéro 220 :

(.....)

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AB, NUMERO 220 :

(...)

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les coéchangistes reconnaissent avoir pris connaissance des certificats hypothécaires délivrés par le service de la publicité foncière compétent, le [REDACTED] concernant chacun des immeubles sus-désignés et desquels il résulte que lesdits immeubles sont libres de tout privilège, hypothèque, inscription ou autre.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière compétent. 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.

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, des inscriptions sont révélées sur les immeubles échangés, les échangistes s'obligent à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-dessus élu.

TITRES

Les parties se sont respectivement remis les titres de propriété des immeubles échangés.

Au surplus, chacun des échangistes est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant l'immeuble par lui reçu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a eu lieu sans soulte ; 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 stipulation de soulte.

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 délégué, 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'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 sur dix-huit pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

101628402
JMA/GL/VW

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE ,

A SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) en l'Hôtel de Ville - 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,

Avec la participation de Maître Nathalie PIETRINI, notaire à 75016 PARIS - 32 Avenue Raymond Poincaré, assistant LE VENDEUR.

Ici présent

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 Société dénommée **ICF LA SABLIERE SA D'HLM**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 23.537.100 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 10 (75490), 24 rue de Paradis, identifiée au SIREN sous le numéro 552 022 105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- ACQUEREUR -

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), 16 Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200 086 924.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ICF LA SABLIERE SA D'HLM est représentée à l'acte par :

M , agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil de surveillance de ladite société aux termes d'une assemblée générale en date du . Une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal du Conseil de surveillance demeure annexé aux présentes.

- 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 commune nouvelle 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. Le représentant de la commune déclare qu'il n'a reçu aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre de cette délibération et que cette délibération est désormais définitive et exécutoire ainsi que cela est corroboré par une attestation établie par le représentant de la commune en date du .

Monsieur Arnaud 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 visée par la Préfecture le publiée sous forme d'affichage effectué le.

Ladite délibération prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- 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.

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 [REDACTED] transmise à la sous-préfecture le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération 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 s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, 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.
 - Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
 - 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 "**meublier**", 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 en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 Rue Henri Dunant.

UNE PARCELLE DE TERRE en nature de goudron

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	???	Rue Henri Dunant	00 ha ?? a ?? ca

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AB numéro 366 lieudit "Rue Henri Dunant" pour une contenance de (00ha 11a 51ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle **vendue** cadastrée section numéro désignée sous le terme **lot B**, teinte saumon au plan de division établi par le cabinet GTA GE, géomètre-expert à PARIS (75012), 152 rue de Picpus, le 21 mars 2019. Copie de ce plan demeure annexé aux présentes.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section numéro lieudit pour une contenance de , désigné sous le terme lot teinte .

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par géomètre expert à , le sous le numéro .

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du est annexé.

Le document d'arpentage a été déposé en même temps qu'un acte reçu par Maître notaire à en cours de publication au service de la publicité foncière de .

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

EFFET RELATIF

ECHANGE suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 31 mai 2016, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 juin 2016, volume 2016P, numéro 3820.

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 **SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (6 400,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur PERICARD, maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
ECHANGE suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 31 mai 2016 pour une valeur de un euro (1,00 eur).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3, le 10 juin 2016 volume 2016P, numéro 3820.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est celui de l'Impôts sur les Sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : PANTIN (93500) Direction des Grandes Entreprises 8 Rue Courtois où elle est identifiée sous le numéro 552.022.105.00.357.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du .

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (6 400,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 6 400,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 _____ et certifié à la date du _____ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

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 directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, 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.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, 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

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.

DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme.

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 l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le [REDACTED] 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 en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir reçu une information suffisante au regard des dispositions des articles L.125-7 et L.514-20 du Code de l'environnement et renonce aux termes des Présentes à poursuivre la résolution de la Vente ou à demander au juge une diminution du prix à tout recours sur le fondement desdits articles.

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

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la parcelle cadastrée section **????????????????** provenant de la division de la parcelle cadastrée section AB, numéro 366 :

Pour l'avoir reçu en échange de la parcelle cadastrée section AB, numéro 365, de :

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.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 31 Mai 2016.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre, les biens échangés ayant été évalués à la même somme de 1,00 Euro.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 10 juin 2016, volume 2016P, numéro 3820.

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

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AB, NUMERO 365 :

Ladite parcelle appartenait à la Société ICF LA SABLIERE, par suite du transfert à son profit alors qu'elle était dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LA SABLIERE**, par :

La Société dénommée « Société Anonyme d'habitation à loyer modéré DES REGIONS DE L'OUEST » (anciennes sociétés d'habitation à loyer modéré de la « REGION DE VERSAILLES, EURE et SARTHE et BRETONNE » société anonyme au capital de 52.953.700 Francs, ayant son siège social à CAEN (Calvados) 53 rue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro B 552 139 990.

D'une partie de ses actifs mobiliers et immobiliers sur les territoires des départements de l'ESSONNE, HAUTS DE SEINE, VAL D'OISE, YVELINES et EURE ET LOIR.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHABRUN, notaire à PARIS, le 30 Décembre 1976.

Aux termes de cet acte, la valeur totale de l'actif transféré à la Société LA SABLIERE s'est élevée à la somme de 158.211.962,53 Francs.

En contrepartie de cette cession de patrimoine, la Société LA SABLIERE s'est obligée à prendre en charge le passif incombant à la Société DES REGIONS DE L'OUEST pour un montant de 117.394.696,15 Francs.

De sorte que, balance faite, le montant net de l'actif transféré s'est élevé à la somme de 40.837.266,38 Francs.

Ledit acte suivi d'un acte rectificatif de désignation régulière des immeubles transférés et également, pour certains d'entre eux, des origines de propriété, reçu par Maître CHABRUN, notaire à PARIS, le 27 Avril 1978.

Une copie authentique de ces deux actes a été publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 14 Juin 1978, Volume 3994 Numéro 9.

L'état délivré sur ces publications n'a pas été représenté au notaire soussigné.

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 **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 la mise en œuvre de 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.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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 PIÈCES

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'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en l'Etude de Maître Nathalie PIETRINI, notaire participant.

Le **VENDEUR** 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.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi 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.

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'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 sur dix-neuf pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

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 08/07/2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD
Téléphone : 01 30 84 58 58
Courriel : ddfip78.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : 2019-551V0777

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
16 rue de Pontoise
BP 10101
78 101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISES DE PARCELLES DANS LE CADRE D'UN ÉCHANGE

ADRESSE DU BIEN : RUE HENRI DUNANT, 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

VALEUR VÉNALE : Le service des Domaines fixe les valeurs ci-dessous

Acquisition :

AB 220 – Lot E de 9 m² : 657 €
AB 220 – Lot F de 8 m² : 584 €
AB 220 – Lot H de 19 m² : 1 387 €
AB 220 – Lot J de 24 m² : 1 752 €
AB 220 – Lot K de 4 m² : 292 €

Cession :

AB 220 – Lot G de 8 m² : 584 €
AB 220 – Lot I de 12 m² : 876 €

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Mme MALOU Lylia – lylia.malou@saintgermainenlaye.fr

2 – Date de consultation

: 22/03/2019

Date de réception

: 30/04/2019

Date de visite

: Sans visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 30/04/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Échange à l'amiable d'emprises de parcelles aménagées entre la Commune et ICF LA SABLIERE.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la Lisière Pereire, la ville a élaboré un projet de redressement de la rue Henri Dunant en accompagnement de la démarche de résidentialisation portée par ICF LA SABLIERE. Les travaux ont été réalisés. Il s'agit ici d'échanges en vue de régularisation. Suite à l'accord entre la commune de Saint-Germain-en-Laye et la société ICF LA SABLIERE, il a été décidé de procéder à un échange foncier sans soulte à l'Euro symbolique.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée : AB 220 d'une contenance totale de 8 405 m²

Acquisition par la Ville des lots suivants :

- lot E (9 m²) : Délaissé de trottoir
- Lot F (8 m²) : Délaissé de trottoir
- Lot H (19 m²) : Place de parking en vue de créer un espace PAV
- Lot J (24 m²) : Délaissé de trottoir
- Lot F (4 m²) : Délaissé de trottoir

Cession par la Ville des lots suivants :

- lot G (8 m²) : Délaissé de trottoir
- Lot F (12 m²) : Délaissé de trottoir

Description des lots : Il s'agit de délaissés de trottoirs et d'une place parking en vue de créer un espace PAV (Point d'Apport Volontaire pour le tri sélectif).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire des lots G et I : Ville de Saint-Germain-en-Laye

Propriétaire des lots E, F, H, J et K : ICF LA SABLIERE

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uba, OAP n°1 du PLU approuvé le 21/02/2019 : Correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison sur la base de termes présentant des caractéristiques urbanistiques, physiques et techniques similaires situés sur un périmètre proche.

Il n'est pas tenu compte de l'affectation et de la nature des emprises de parcelle. La valeur vénale restituée est une valeur de marché pour du terrain en zone UBa sur la commune.

Le pôle d'évaluation domaniale fixe les valeurs suivantes :

- Lot E (9 m²) : 657 €
- Lot F (8 m²) : 584 €
- Lot H (19 m²) : 1 387 €
- Lot J (24 m²) : 1 752 €
- Lot F (4 m²) : 292 €
- lot G (8 m²) : 584 €
- Lot F (12 m²) : 876 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

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

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

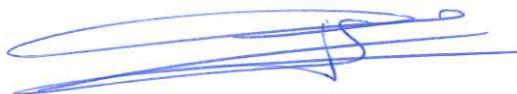
La présente estimation a été réalisée au vu des informations communiquées par le consultant (notamment le plan de géomètre et les superficies du bien).

Le service a été informé de l'échange amiable prévu sans soulte et à l'euro symbolique.

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, 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'Inspecteur des Finances publiques,



Serge FLAUD

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

Versailles, le 04/04/2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Téléphone : 01 30 84 58 58

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

Réf. : 2019-551V0452

à

Monsieur le Maire

Ville de Saint-Germain-en-Laye

Service de l'urbanisme

86/88 rue Léon Désoyer

78101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : UN EMPLACEMENT DE PARKING EN EXTERIEUR.

ADRESSE DU BIEN : RUE HENRI DUFUNANT – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

VALEUR VENALE : Valeur d'une place de parking en extérieur est fixée à 6 400 € l'unité.

Le service fixe la valeur vénale totale à 6 400 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Mme Lylia MALOU –

lylia.malou@saintgermainenlaye.fr

2 – Date de consultation

: 26/03/2019

Date de réception

: 03/04/2019

Date de visite

: Sans

Date de constitution du dossier « en état »

: 03/04/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition à l'amiable d'une place de stationnement de 15 m² dans le cadre du projet d'aménagement de la Lisière Pereire pour la mise en service en toute sécurité des points d'apports volontaire (PAV) à proximité des places de stationnement.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelle cadastrée AB 366 d'une superficie totale de 1 151 m².

Situation du bien et descriptif : Place de stationnement de 15 m² qui n'est pas exploitée. Accessible par la rue Henri Dunant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : SA d'HLM ICF LA SABLIERE

Bien estimé libre de toute location ou occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UCb : zone Uba, OAP n° 1 du PLU approuvé le 21 février 2019

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode par comparaison a permis de fixer la valeur vénale d'un emplacement de parking en extérieur à 6 400 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur unitaire d'un emplacement de parking en extérieur est fixé à 6 400 € HT.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation a été réalisée au vu des informations communiquées par la Commune de Saint-Germain-en-Laye dans le cadre de sa saisine du 26/03/2019.

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, 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'Inspecteur des Finances Publiques,



Serge FLAUD

CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 20 JUIN 2019

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

.../...

7. OPERATION DOMANIALECESSION ET ACQUISITION DE FONCIER ENTRE ICF
HABITAT LA SABLIERE ET LA COMMUNE DE SAINT-
GERMAIN-EN-LAYE (78)

Le Conseil est informé que, dans le cadre du projet d'aménagement du futur quartier « Lisière-Pereire » et dans la continuité du projet de résidentialisation de son patrimoine situé 1-10 rue Henri Dunant (2 bâtiments, comprenant 200 logements collectifs), ICF HABITAT LA SABLIERE envisage de régulariser trois opérations foncières qui permettront de redéfinir la partition du foncier (public-privé), au droit de la futur rue Henri Dunant qui A été aménagée avec le concours de la Ville de Saint-Germain-en-Laye (**v. PJ – Plans de de division parcellaire + Plans relatifs aux demandes de modification du parcellaire cadastrale**).

Dans la poursuite du projet d'aménagement du quartier durable de « Lisière-Pereire », la Ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé d'intervenir sur les voiries et les espaces publics de la rue Henri Dunant, en accompagnement de la démarche de résidentialisation portée par ICF HABITAT LA SABLIERE, en assurant notamment la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées.

Par ailleurs, le redressement de la rue Henri Dunant qui a permis d'aménager la voie dans un profil plus longiligne, de telle sorte que celui-ci soit en harmonie avec les aménagements des voies envisagées de l'autre côté des voies ferrées, nécessite désormais une régularisation des emprises foncières.

Ces régularisations foncières doivent donc permettre de rendre plus lisible la distinction entre domaine public et domaine privé, pour en faciliter la gestion.

Des emprises que la Ville de Saint-Germain-en-Laye devra acquérir auprès d'ICF HABITAT LA SABLIERE.

Les opérations foncières envisagées sont donc les suivantes :

- **Cession d'ICF HABITAT La Sablière au profit de la Commune d'une partie de la parcelle cadastrée section AB 366 d'une superficie de 1 151 m², soit :**
 - 25 m², moyennant la valeur vénale de la place de parking supprimée, pour permettre l'installation des BAVE (génie civil + matériel), soit 6 400,00 € (v. PJ / Avis des Domaines - Réf 2019-551V0452).
- **Cession d'ICF HABITAT La Sablière au profit de la Commune d'une partie de la parcelle cadastrée section AB 220 d'une superficie de 8 405 m², soit :**

- **64 m2, moyennant l'euro symbolique, en contrepartie de l'installation des BAVE (génie civil + matériel).**

Cession de la Commune au profit d'ICF HABITAT La Sablière d'une partie des parcelles cadastrée section AB DP1 et AB DP2, soit :

- **20 m2, moyennant l'euro symbolique, en contrepartie de l'installation des BAVE (génie civil + matériel).**

Ces opérations foncières se feront majoritairement à l'euro symbolique, dans la continuité de celles d'ores et déjà réalisées entre la Ville et ICF HABITAT LA SABLIERE, dans le cadre du protocole d'accord signé en juillet 2013, qui avait notamment pour but de préciser :

- la programmation des logements locatifs sociaux à construire par ICF HABITAT LA SABLIERE (de l'ordre de 150 logements prévisionnels, dont 100 logements étudiants et 50 logements familiaux),
- l'emprise des terrains à céder réciproquement entre la Ville et ICF Habitat La Sablière,
- les conditions de réalisation d'une opération de type « AQS » (Amélioration de la qualité de service), en périphérie des deux immeubles situés rue Henri Dunant.

Pour ICF HABITAT LA SABLIERE l'intérêt de ces opérations foncières réside dans le fait de disposer au terme du projet :

1. de deux parcelles (AB 220 et 366), bénéficiant d'une limite claire entre domaine public et domaine privé,
2. de bornes d'apport volontaire enterrées, qui permettent d'optimiser la gestion des deux bâtiments, en terme de confort, d'agrément et de sécurité, pour les locataires et les équipes de gestion locale.

Pour la réalisation de ces opérations foncières, nous avons proposé à la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'établir des promesses de vente distinctes (vente à la valeur vénale + vente à l'euro symbolique), par notre Notaire Conseil (SCP Savary de Beauregard et Associés à PARIS - 75016).

Le Conseil est invité à statuer sur les échanges fonciers envisagés avec la Ville de Saint-Germain-en-Laye, à l'issue de l'opération de résidentialisation réceptionnée en février 2018 et ce, pour pouvoir régulariser la mise en œuvre des bornes d'apport volontaire enterrées sur notre foncier ; dans l'intérêt du fonctionnement et de la gestion des deux bâtiments d'ICF HABITAT La Sablière, sis 1-10 rue Henri Dunant.

Vu les plans de division parcellaires établis avec le concours de la Ville de Saint-Germain-en-Laye pour les parcelles AB 220, AB DP1 et AB DP2 ; vu l'avis des Domaines établi pour une partie de la parcelle AB 366 ;

Attendu que les échanges fonciers nécessaires sont envisagés à l'euro symbolique, exception faite de la vente d'une partie de la parcelle AB 366 précitée, qui se fera à la valeur vénale ;

Le Conseil acte les échanges fonciers et la vente proposés, dans les conditions négociées avec la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

.../...

Pour extrait certifié conforme à l'original
La Fondée de Pouvoir

Clémence JOVELET

