

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

26 SEPTEMBRE 2019

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 70

OBJET

**Résiliation anticipée du
bail emphytéotique
consenti par la
SEMAGER à la société
anonyme à conseil
d'administration
EMMAUS sur les
parcelles AT 1377 et AT
1171 sises 55, rue Saint
Léger à Saint-Germain-
en-Laye**

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 déléguation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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-09-DE
Date de télétransmission : 27/09/2019
Date de réception préfecture : 27/09/2019

N° DE DOSSIER : 19 H 09

OBJET : RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE CONSENTI PAR LA SEMAGER A LA SOCIETE ANONYME A CONSEIL D'ADMINISTRATION EMMAUS HABITAT SUR LES PARCELLES AT 1377 ET AT 1171 SISES 55, RUE SAINT-LEGER A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

RAPPORTEUR : Monsieur JOLY

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

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un bien cadastré section AT, numéros 1377 et 1171 sis 55, rue Saint Léger. Ce bien est grevé d'un bail emphytéotique consenti initialement par la SEMAGER à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT pour la construction d'une maison comprenant deux logements destinés à accueillir des familles en difficulté. Ce bail expirera le 1^{er} janvier 2051.

Le terrain est inclus dans le périmètre du projet « Clos de Buzot 2 » situé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « ru de Buzot – RN 13 ». La Ville souhaitant céder les droits à construire sur cette emprise, il convient dans un premier temps de procéder à la résiliation anticipée du bail emphytéotique.

La Ville et EMMAUS ont convenu d'une indemnité pour la résiliation anticipée d'un montant d'un euro symbolique. A ce titre, la part sociale du projet « Clos de Buzot 2 », qui comporte environ 10 logements sur une quarantaine au total, est assurée par la société EMMAUS HABITAT.

Cette négociation se répercute sur le prix de valorisation de la VEFA, imposé à l'opérateur immobilier lors de la consultation de cession de charges foncières de l'opération « Clos de Buzot 2 ».

La résiliation est conditionnée à la vente en VEFA des droits à construire sur les terrains « Clos de Buzot 2 » à l'opérateur lauréat de la consultation lancée par la Ville.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT pour un montant d'un euro,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document se rapportant à l'opération foncière précitée.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le bail emphytéotique par la société SEMAGER au profit de la société anonyme à loyer modéré EMMAUS (EMMAUS HABITAT) en date du 3 octobre 1986,

Vu l'acte de vente du terrain d'assiette du bail à la ville de Saint-Germain-en Laye en date du 7 septembre 2016,

Vu le projet d'acte notarié de résiliation anticipée entre la ville de Saint-Germain-en-Laye et EMMAUS HABITAT,

Vu le règlement de la consultation de cession de charges foncières de l'opération « Clos de Buzot 2 »,

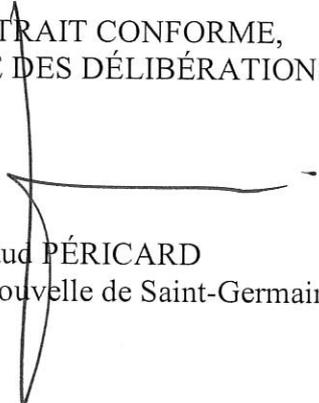
Vu l'avis de France Domaine en date du 13 septembre 2019,

À L'UNANIMITE,

APPROUVE la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti sur les parcelles AT 1377 et AT 1171 à la société anonyme à conseil d'administration EMMAUS HABITAT pour un montant d'un euro,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte et document se rapportant à l'opération foncière précitée.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

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

101486404
JMA/GL/VW

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE**

**A SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines - 78100) 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 Benjamin ROUCHE notaire à PALAISEAU
(91120), 13 rue Edouard Branly, assistant le PRENEUR.**

**A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT PROMESSE
SYNALLAGMATIQUE DE RESILIATION TOTALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE.**

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, collectivité territoriale,
personne morale de droit public située dans le département Yvelines, dont l'adresse
est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Département des Yvelines 16 Rue de
Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200086924.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**"

D'UNE PART

La Société dénommée **EMMAÛS HABITAT**, Société anonyme à conseil
d'administration au capital de 9.399.900 €, dont le siège est à CLICHY (92110), 92
boulevard Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 542101571 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**"

D'AUTRE PART

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, dont une copie est demeurée ci-annexée.

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 XXX visée par la Préfecture le XXX publiée sous forme d'affichage effectué le XXX dont une copie est demeurée ci-annexée.

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

Monsieur PERICARD 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.

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

(...)

LESQUELS ont préalablement à la promesse synallagmatique de résiliation du bail à emphytéotique, exposé ce qui suit :

EXPOSE

I – Aux termes d'un acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 3 octobre 1986,

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE SAINT GERMAIN EN LAYE, sigle SEMAGER**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 83.846,96 €, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Hôtel de Ville 16 rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200086924 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES

En qualité de propriétaire d'un bien cadastré section AT, numéros 875 et 1171 sis 55 Rue Saint Léger à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) a contracté avec :

La **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÜS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.399.900 €, dont le siège

est à PARIS (75018), 71, rue Marx Dormoy, identifiée au SIREN sous le numéro 542 101 571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans pour la construction d'une maison d'habitation comprenant deux logements destinés à accueillir des familles en difficulté.

Cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 25 Août 1987, Volume 1987P, numéro 5583.

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel de 1 franc capitalisé et payé lors de la signature.

Son expiration fixée au 1^{er} janvier 2051, il a été prévu qu'à cette date, les constructions réalisées par le preneur ainsi que toutes améliorations reviendraient de droit au bailleur.

II – Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 7 Septembre 2016,

Le terrain d'assiette du bail à construction relaté sous le I qui précède a fait l'objet d'une vente par la SEMAGER à la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE.

Aux termes dudit acte, il a été observé que les constructions avaient été édifiées en vertu d'un permis de construire délivré par le Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE le 16 Septembre 1985 sous le numéro 078 551 85 1 139 dont copie ainsi que du dossier de demande, du certificat d'affichage et de la déclaration d'ouverture de chantier ont été annexés à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 20 Septembre 2016, Volume 2016P, numéro 6607.

CECI EXPOSE, il est amiablement convenu entre les parties, une promesse synallagmatique de résiliation anticipée du bail emphytéotique susrelaté, aux conditions particulières et sous les conditions suspensives ci-après relatées.

RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Monsieur PERICARD, ès-qualité, et Monsieur _____ ès-qualité, conviendront de résilier, amiablement et par anticipation, à compter du jour de signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, le bail emphytéotique consenti par la SEMAGER à la Société EMMAUS, suivant acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 3 Octobre 1986 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 25 Août 1987, Volume 1987P, numéro 5583, selon les termes et conditions ci-après arrêtés, qui constitueront donc les termes de l'acte définitif.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 55 Rue Saint Léger, Les Hauts Grillets,

Un TERRAIN sur lequel sont édifiées deux maisons individuelles mitoyennes avec petit jardin, l'une de type T3 de 60 m² environ, la seconde de type T5 de 94 m² environ

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1171	Les Hauts Grillets	00 ha 01 a 38 ca
AT	875	Rue Saint Léger	00 ha 05 a 33 ca

Total surface : 00 ha 06 a 71 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

PROPRIETE JOUISSANCE

La Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE deviendra propriétaire des constructions à compter de ce jour, par voie d'accession, et en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 7 Septembre 2016 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 20 Septembre 2016, Volume 2016P, numéro 6607.

SITUATION LOCATIVE

Le PRENEUR déclare les constructions faisant l'objet de la présente résiliation étaient louées à :

- En ce qui concerne la première maison : M. et/ou Mme XXX, moyennant un loyer de XXX aux termes d'un bail en date du XXX avec effet au XXX. Ladite maison a fait l'objet d'une libération effective des lieux dans le respect des règles régissant les organismes HLM.

- En ce qui concerne la seconde maison : M. et/ou Mme XXX, moyennant un loyer de XXX aux termes d'un bail en date du XXX avec effet au XXX. Ladite maison a fait l'objet d'une libération effective des lieux dans le respect des règles régissant les organismes HLM.

DROIT A INDEMNITE POUR RESILIATION

Les parties déclarent être convenues d'une indemnité pour résiliation d'un montant de un euro (1,00 eur) symbolique.

PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Le paiement doit intervenir en application de l'article premier du décret numéro 55-630 du 20 Mai 1955, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, au moyen d'un virement qui sera émis au nom du notaire, sans intérêts, et après production par le notaire au Trésorier Payeur Municipal d'un renseignement hypothécaire urgent sur formalités ne révélant sur le **BIEN** aucune inscription hypothécaire de quelque nature que ce soit et mentionnant la publication de la présente vente, ainsi qu'après production d'une copie authentique revêtue de la mention de publication.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le **BAILLEUR**.

DISPENSE DE PRENDRE UNE INSCRIPTION

Le **PRENEUR**, en se désistant de tous droits de privilège et d'action résolutoire, déclare dispenser le notaire soussigné de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la présente indemnité pour résiliation et lui consent pleine et entière décharge à ce sujet.

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 [REDACTED].

CHARGES ET CONDITIONS

A) A LA CHARGE DE LA SOCIETE EMMAUS

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'elle aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.

- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes,

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B) A la charge de la COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

La COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la Société EMMAUS pour raison :

. Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés,

, Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

. Soit même de l'état parasite de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

. Soit même de la surface du BIEN vendu, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de la COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, sans aucun recours contre la Société EMMAUS à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Ville

de SAINT GERMAIN EN LAYE, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par cette dernière et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits de la Société EMMAUS relativement au BIEN.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti ; il remboursera à la Société EMMAUS le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par la Société EMMAUS relativement au BIEN.

Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat à la Société EMMAUS qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance	Si immeuble équipé	Consommation et	10 ans

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

Il est fait observer :

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

*Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par [REDACTÉ], diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une **copie est annexée** indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.*

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

*L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit depuis le **1^{er} janvier 1949**, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.*

Termites

*Le **PRENEUR** 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 **PRENEUR** 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.

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

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

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

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

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

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

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

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est **annexée**.

Amiante – Gaz – Electricité – Diagnostic de Performance Energétique

Le **BAILLEUR** dispense expressément le **PRENEUR** du rapport des diagnostics relatifs à l'amiante, aux installations de gaz et électrique et des diagnostics de performance énergétique, en considération du projet de démolition des constructions.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

Le BAILLEUR déclare faire son affaire personnelle de la situation des biens au regard de l'assainissement, compte tenu du projet de démolition future.

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PRENEUR**, pouvant grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il a faites édifiées sur le terrain qui en est l'objet, déclare à ce sujet [REDACTED].

Il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du [REDACTED].

Il est rappelé ce qui suit : tous les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR** et ses ayants cause, s'éteignent de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel, les privilèges ou hypothèques inscrits avant la

publication de l'acte, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Le **PRENEUR** 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 **BAILLEUR**.

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **PRENEUR** déclare :

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

Le **BAILLEUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PRENEUR**.

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

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

Il appartiendra aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Dispense de production de documents d'urbanisme

Les parties reconnaissent que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BAILLEUR** est informé :

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

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Les parties déclarent qu'à sa connaissance :

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

DISPENSE DE DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

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

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

Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le **PRENEUR** 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 l'immeuble. 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 **PRENEUR** déclare :*

- *ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;*
- *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.*

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent :

- *Que les indications portées aux présentes concernant leur identité et caractéristiques sont parfaitement exactes.*
- *Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de contracter par suite de redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, régime de protection quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné tant par la production des pièces d'état civil des représentants que des extraits d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et certificats de non-faillite.*
- *Que les délibérations visées aux présentes ont été inscrites au registre des délibérations de chacun.*

CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

La présente promesse de résiliation du bail emphytéotique est consentie sous la condition essentielle et déterminante que la société **XXX** future propriétaire du terrain devant faire l'objet de la vente par le BAILLEUR à son profit, vende en l'état futur d'achèvement au preneur 10 logements locatifs sociaux avec leurs places de stationnement accessoires, au prix de DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS (2.184,00 EUR) HORS TAXES, selon les termes du projet d'acte demeuré ci-annexé.

Cette condition est la cause impulsive et déterminante de l'engagement du PRENEUR à signer les présentes.

Faute de signature de la vente en l'état futur d'achèvement concomitamment à la résiliation du bail emphytéotique, ladite condition ESSENTIELLE ET DETERMINANTE sera considérée comme non réalisée et les présentes deviendront alors caduques, chaque partie reprenant dès cette époque, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont assujetties à la réalisation des conditions suspensives ci-après :

1°) Réalisation de certaines des conditions suspensives à la promesse de vente portant pour partie sur le terrain faisant l'objet de la présente promesse de résiliation, savoir :

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 51, 53, 55 et 57 Rue Saint Léger.

Un terrain :

- partiellement nu et arasé au niveau du sol naturel sur les parcelles cadastrées section AT numéros 1297, 1375, 1376, 1172, 1373, 1374 et 1173.

- partiellement bâti, de deux maisons individuelles mitoyennes avec petit jardin, l'une de type T3 de 60m² environ, la seconde de type T5 de 94m² environ, sur les parcelles cadastrées section AT numéros 875 et 1171.

Observation étant faite que ces constructions sont destinées à être démolies par le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR.

Le tout figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1297	57 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 99 ca
AT	1377	RUE ST LEGER	00 ha 04 a 27 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca
AT	1376	53 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 23 ca
AT	1172	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 00 a 57 ca
AT	1374	51 RUE ST LEGER	00 ha 09 a 87 ca
AT	1173	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 02 a 04 ca

Total surface : 00 ha 27 a 35 ca

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

Lesdites conditions suspensives qui affectent les présentes étant ci-après littéralement rapportées :

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

Conditions suspensives particulières

1. Obtention du permis de construire pour travaux

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE** et des travaux prévus à cet effet, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R*421-14 du Code de l'urbanisme, avec pour objet le projet décrit à l'article **OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE**.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** a justifié auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente le [REDACTED], dont copie est ci-annexée.

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de cette condition, faisant alors son affaire personnelle de ces recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait, ni d'un déféré préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

2. Résiliation du bail emphytéotique au profit de la société EMMAUS

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de réalisation de l'acte de résiliation du bail emphytéotique sus-relaté, entre le **PROMETTANT** et la société **EMMAUS** ci-dessus plus amplement désignée, ayant fait l'objet d'une promesse synallagmatique de résiliation suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné.

3. Réalisation de l'ensemble des conditions suspensives au contrat de réservation qui sera signé dans l'instant de raison suivant les présentes et dont le projet est demeuré ci-annexé.

2°) Libération effective des lieux, dans le respect des règles régissant les organismes HLM.

3°) Obtention par le PRENEUR des autorisations de démolir spécifiques en application de l'article L443-15-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ORIGINE DE PROPRIETE

DU CHEF DE LA COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

Le bien faisant l'objet des présentes appartient à la Commune de SAINT GERMAIN ENLAYE, bailleur, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE SAINT GERMAIN EN LAYE, sigle SEMAGER, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 83.846,96 €, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Hôtel de Ville 16 rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 669 803 371 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 7 Septembre 2016.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable comptant aussitôt après l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 20 Septembre 2016, Volume 2016P, numéro 6607.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de relater l'origine de propriété antérieure déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans l'acte du 20 Septembre 2016 susvisé.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU PRENEUR

Le **PRENEUR** déclare avoir porté à la connaissance du **BAILLEUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PRENEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BAILLEUR**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

La réitération des présentes sera soumise à la formalité de la publicité foncière auprès du service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau).

Conformément aux dispositions de l'article 738-1 du Code général des impôts, le droit fixe de 125 euros sera perçu.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue sur le montant cumulé des loyers restant à courir et de l'indemnité de résiliation, soit un euro (1,00 eur).

La perception minimale est de 15 euros.

INFORMATION

Le **BAILLEUR** déclare être informé des conséquences fiscales de la présente résiliation et des obligations mises à sa charge.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **BAILLEUR**.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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.

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.

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.

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 vingt-et-une 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 : Évaluation Domaniale

Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Le 13 SEP. 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Téléphone : 01 30 84 57 44

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-551V1001

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Mairie de Saint-Germain-en-Laye

Service de l'Urbanisme

Centre Administratif

86, rue Léon Désoyer

78101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : DEUX PARCELLES D'UNE CONTENANCE TOTALE DE 671 m² SUR LESQUELLES SONT ÉDIFIÉES DEUX MAISONS MITOYENNES.

ADRESSE DU BIEN : 55 RUE SAINT LÉGER, LES HAUTS GRILLETS, 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

VALEUR DES DROITS DU PRENEUR (résiliation du bail emphytéotique au profit du bailleur) : 356 300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. Philippe COTTIER – philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

2 – DATE DE CONSULTATION : 23/08/2019

DATE DE RÉCEPTION : 30/08/2019

DATE DE VISITE : Sans visite

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 30/08/2019

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

Dans le cadre du projet « Clos de Buzot 2 » qui prévoit la vente de droits à construire à un opérateur, la commune souhaite résilier le bail emphytéotique contracté avec EMMAUS HABITAT, d'une durée de 65 ans. La commune de Saint-Germain-en-Laye demande au service d'estimer l'indemnité de résiliation au profit du bailleur (droits du preneur).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

– Parcelle AT 1171 d'une contenance de 138 m².

– Parcelle AT 1377 (anciennement AT 875) d'une contenance de 427 m².

– Parcelle AT 1378 (anciennement AT 875) d'une contenance de 106 m².

Soit une contenance totale de 671 m²

Description du bien :

Le bailleur a concédé un terrain constitué des parcelles susvisées:

Sur ce terrain ont été construites lors du bail, en 1986, deux maisons individuelles mitoyennes avec, à l'avant, une cour commune permettant le stationnement de deux véhicules et à l'arrière deux jardinets, tout en longueur, attribués à chaque maison.

– La maison de gauche, de type T3 d'une superficie de 60m² (donnée visudgfp) est dans un état correct, bien que les finitions ne soient pas soignées. Elle comporte une entrée avec WC indépendant, une petite cuisine semi-aménagée, un petit séjour puis à l'étage deux chambres et une salle de bain carrelée (avec baignoire et une vasque). Le chauffage est électrique, les huisseries en PVC double vitrage ont été installées en 2014, le ravalement a été fait il y a 10 ans. Les murs sont recouverts de papiers peints, les sols au rez-de-chaussée sont en carrelage, au 1^{er} étage, en parquet. L'ensemble est correct.

– La maison de droite est de type T5 d'une superficie de 94m². Elle comporte une entrée avec WC indépendant, une grande pièce à vivre traversante donnant sur une grande cuisine semi-aménagée et un cellier. L'étage contient 4 chambres et une salle de bain avec baignoire. Le rez-de-chaussée possède un sol en carrelage dans la pièce principale et en lino dans la cuisine, les murs sont recouverts de papier peint. Le 1^{er} étage a un sol parquet sauf dans une des chambres (sol en dalles non recouvertes). Les huisseries ont également été refaites en 2014, ravalement en 2004. Cette maison connaît un problème d'étanchéité dans la salle de bain, ce qui a provoqué des infiltrations dans le plafond du salon. L'état général est moyen.

Par un courriel en date du 04/09/2019, la commune indique que l'état est bon et n'a que très peu évolué depuis 2015.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Mairie de Saint-Germain-en-Laye

Preneur à bail : SA d'HLM EMMAUS HABITAT

État et conditions d'occupation : occupée par EMMAUS HABITAT suite à la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans moyennant un loyer capitalisé de 65 francs.

Temps restant à courir : 31 ans

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU en vigueur : Zone UB, 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. La zone UB comprend également deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'OAP n° 4 correspondant à la mise en valeur du rû de Buzot et à la couture nord-sud de part et d'autre de la RN 13 au niveau de la place Aschaffenburg / sous-Préfecture.

Caractéristiques des terrains : Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 9,5 mètres de la limite extérieure des sentes ou des chemins ruraux.

Emprise au sol : 60 %.

Hauteur des constructions : Tout point de la construction doit être à moins de 10 mètres de sa projection verticale sur le sol naturel.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale de l'ensemble immobilier a été déterminée par les méthodes suivantes :

- méthode traditionnelle
- méthode financière
- méthode prorata temporis

Le pôle d'évaluation domaniale fixe la valeur des droits du bailleur à 356 300 €, valeur assortie d'une marge de négociation de 10 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

Il est pris note du fait que les deux parties ont convenu d'une indemnité de résiliation à l'euro, au profit du preneur.

Cette valorisation tient compte des caractéristiques de l'opération décrite, à savoir : la cession des parcelles à un opérateur, afin d'y réaliser un programme immobilier, permettant à la SA HLM EMMAUS d'acquérir des logements sociaux à un prix préférentiel, (2 184 €/m²), alors que le prix moyen constaté sur la commune serait plutôt de l'ordre de 3 000 € HT/m².

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Romain STIFFEL
Administrateur des Finances publiques
Directeur adjoint du pôle gestion publique
Direction départementale
des Finances publiques des Yvelines

