

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/03/2022

Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)

Pôle évaluations – BRIGADE RIF OUEST

3 avenue du chemin de Presles

Le Directeur de la DNID

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

[frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr)

à

Téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47

mél. Secrétariat : [dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr)

PARIS TERRES D'ENVOL  
 50 allée des Impressionistes  
 93290 VILLEPINTE

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amaury WATTELEZ

Courriel : [amaury.wattelez@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:amaury.wattelez@dgfip.finances.gouv.fr)

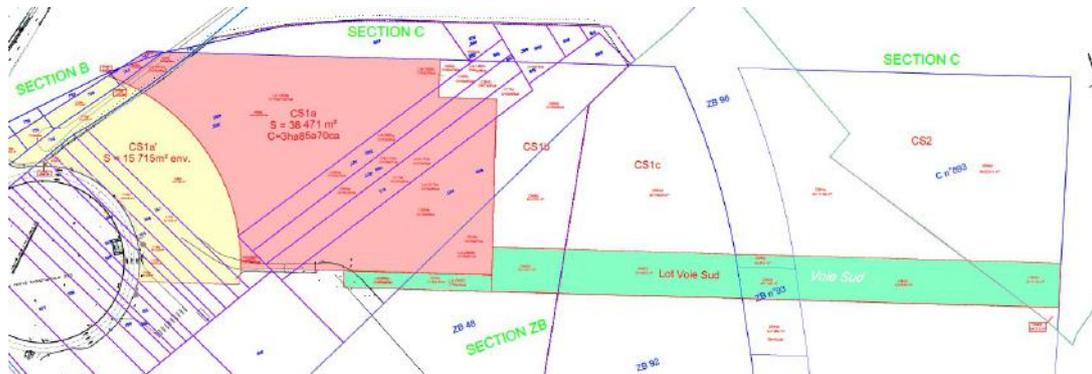
Téléphone : 06 98 27 13 38

Réf DS: 8051730

Réf OSE : 2022-93073-19651

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



*Nature du bien :*

Parcelles nues

*Adresse du bien :*

ZAC Sud Charles De Gaulle  
 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

*Valeur :*

**90 €/m<sup>2</sup>**

(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Jacques VERBRUGGHE / jacques.verbrugghe@paristde.fr

## 2 - DATE

de consultation : 14/03/2022

de réception : 14/03/2022

de visite : /

de dossier en état : 14/03/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

L'EPT Paris Terres d'Envol porte un projet de construction d'un équipement public consistant en une aréna multifonctionnelle dénommée « Le Colisée » dans le périmètre de la ZAC Sud Charles De Gaulle. Dans le cadre de ce projet, l'EPT doit acquérir des emprises qui serviront à la création d'une voie d'accès publique à cet équipement futur.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable au prix négocié de 90 €/m<sup>2</sup> prévue pour la fin du mois de mars 2022.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé à Tremblay-en-France, dans le périmètre de la ZAC Sud Charles De Gaulle.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à proximité d'un futur équipement public dénommé « Le Colisée » auquel il permettra d'accéder par la création d'une voie publique.

### 4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Superficie de l'emprise m <sup>2</sup>
Tremblay-en-France	ZB 48	1 921
Tremblay-en-France	ZB 92	4 899
Tremblay-en-France	ZB 93	1 139
Tremblay-en-France	ZB 94	5 560
Tremblay-en-France	C 893	1 717
		15 236

### 4.4. Descriptif

Emprises d'une superficie totale de 15 236 m<sup>2</sup> sur des parcelles non bâties situées a proximité d'un futur équipement public devant servir à la création d'une nouvelle voie d'accès à celui-ci.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SIPAC.

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone 1AUz1 au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tremblay-en-France approuvé le 30 mai 2011 et modifié le 19 septembre 2013, le 18 septembre 2014, le 25 juin 2015, le 20 mars 2017, le 9 avril 2018 et le 1<sup>er</sup> mars 2021.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison au m<sup>2</sup> de surface privative.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

Recherche de terrains situés dans des ZAC sur la commune de Tremblay-en-France et les communes voisines proches de l'Aéroport de Roissy :

#### TC ZAC CDG Sud

Réf	Date vte	Cadastre	Prix	Surf m <sup>2</sup>	SUSHON m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	E/m <sup>2</sup> SHON	Observ
2014P00482	30/12/13	C664 C665 etc	11 583 282 €	76 027	88 422	152 €	131 €	ZAC Charles De Gaulle Sud
2015P00274	15/12/14	B 695	8 608 115 €	71 995	24 000	120 €	359 €	ZAC Charles De Gaulle Sud
2015P02378	20/05/15	B 695	8 608 115 €	71 995	24 000	120 €	359 €	ZAC Charles De Gaulle Sud
2016P05756	29/11/16	B 696	9 936 170 €	87 026	42 500	114 €	234 €	
2019P07967	26/11/19	B 774 à 779	998 353 €	7 562	5 286	132 €	189 €	
2019P07987	26/11/19	B 780 à 795	3 801 320 €	28 794	22 307	132 €	170 €	
					Moyenne	128 €	240 €	
					Médiane	126 €	211 €	

#### TC 95 Roissy en France

Réf	Date vte	Cadastre	Prix	Surf	SUSHON	€/m <sup>2</sup>	E/m <sup>2</sup> SHON	Observ
2013P02247	30/04/13	C 1279	2 072 070,00 €	18 837 m <sup>2</sup>	9 419 m <sup>2</sup>	110,00 €	220,00 €	ZAC du Moulin
2013P00076	11/12/12	C 1288	387 063,00 €	2 969 m <sup>2</sup>	-	130,00 €	-	ZAC de la ½ Lune vte AFTRP
2013P01559	21/03/13	C 1352 et C1355	787 680,00 €	6 564 m <sup>2</sup>	2 269 M <sup>2</sup>	120,00 €	347,00 €	ZAC du moulin
2017P06190	26/10/17	C 1350, 1351, 1353 et 1354	3 100 000,00 €	26 191 m <sup>2</sup>	13 826 m <sup>2</sup>	118,00 €	224,00 €	ZAC du moulin
					Moyenne	120 €	264 €	
					Médiane	119 €	224 €	

#### TC 77 Mitry Mory

Réf	Date vte	Cadastre	Prix	Surf	SUSHON	€/m <sup>2</sup>	E/m <sup>2</sup> SHON	Observ
2018P03450	05/03/18	D 689, 739, 742, etc...	1 809 525,00 €	24 908 m <sup>2</sup>	6 500 m <sup>2</sup>	73,00 €	278,00 €	ZAC du Moulin
					Moyenne	73 €	278 €	
					Médiane	73 €	278 €	

Recherche élargie aux terrains situés en zones d'activité (UE, UI, ...) sur la commune de Tremblay-en-France et les communes voisines proches de l'Aéroport de Roissy :

Date	Adresse	Cadastre	Surface	Prix	Prix €/m <sup>2</sup>
2019P05125 31/07/2019	Aulnay-sous-Bois	DW 71	12 505	2 160 000 €	173 €
2019P02766 16/04/2019	Aulnay-sous-Bois	DW 71	12 505	1 360 000 €	109 €
2017P06190 26/10/2017	Roissy en France	C 1350, 1351, 1353, 1354	26 191	3 100 000 €	118 €
2017P07112 28/12/2017	Gonesse	ZM 484, 486, 489, 490, 492, 493, 494	1 038 702	105 000 000 €	101 €
2017P01566 28/03/2017	Aulnay-sous-Bois	DH 35, 98 DI 8, 37, 38, 39	287 296	28 729 600 €	100 €
2017P01517 27/03/2017	Gonesse	ZM 153, 483, 485, 487, 488, 491	287 296	28 729 600 €	100 €
2016P01360 26/02/2016	Gonesse	ZP 270	11 500	1 272 500 €	111 €
2016P01498 30/03/2016	Goussainville	AZ 88 et 93	17 350	1 686 172 €	97 €
2015P00862 9/02/2015	Aulnay sous bois	DI 31	178 718	17 804 400 €	100 €
	Gonesse	ZM 455 et 458			
2015P00072 18/12/2014	Roissy en France	C 1299 et s.	30 940	2 557 852 €	83 €
2018P03450 05/03/2018	ZAC de la Vilette aux Aulnes Mitry-Mory	D 689, 739, 742, etc	24 908	1 809 525 €	73 €
2020P00201 19/12/2019	ZAC Paris Nord 2 Tremblay en France	B 582	540	55 000 €	102 €
2019P07987 26/11/2019	ZAC Charles de Gaulle Sud Tremblay en France	B 780 à 795	28 794	3 801 320 €	132 €
2019P07967 26/11/2019	ZAC Charles de Gaulle Sud Tremblay en France	B 774 à 779	7 562	998 353 €	132 €
2019P06384 17/09/2019	ZAC Paris Nord 2 Tremblay en France	B 771 et 772 ZA 190, 192, 194 et 470	2 416	289 218 €	120 €
2017P00416 28/12/2016	ZAC Paris Nord 2 Tremblay en France	B 582	540	54 000 €	100 €
2016P05756 29/11/2016	ZAC Charles de Gaulle Sud Tremblay en France	B 696	87 026	9 936 170 €	114 €
2015P02378 20/05/2015	ZAC Charles de Gaulle Sud Tremblay en France	B 695	71 995	8 608 115 €	120 €
2015P00274 15/12/2014	ZAC Charles de Gaulle Sud Tremblay en France	B 695	71 995	8 608 115 €	120 €
2014P00482 30/12/2013	ZAC Charles de Gaulle Sud Tremblay en France	C 664, 665, etc.	76 027	11 583 282 €	152 €
2019P04121 19/06/2019	5 Rue Henri Becquerel SEVRAN	AM 375	107	16 247 €	152 €
2016P01098 25/02/2016	6 Rue Gustave Roussy BLANC MESNIL	BL 21	3 989	400 000 €	100 €
2015P04715 13/10/2015	22 Avenue Albert Einstein BLANC MESNIL	BK 27	5 420	550 000 €	101 €
2015P06267 27/11/2015	La Butte DUGNY	H 230 231	972	97 200 €	100 €
05/11/2013 2013P05026	8 Rue du Dr La Calmette LE BLANC MESNIL	BL 71	3 361	505 401 €	150 €
				MOYENNE	114 €
				MEDIANE	109 €

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

On observe une moyenne de l'ordre de 125 à 130 €/m<sup>2</sup> pour les terrains situés dans la ZAC Sud Charles De Gaulle. Le prix négocié de 90 €/m<sup>2</sup> est inférieur à cette valeur, par conséquent celui-ci n'appellera pas d'observation.

Pour des emprises d'une superficie totale de 15 236 m<sup>2</sup> la valeur vénale s'élève donc à :

$$90 \text{ €} \times 15\,236 \text{ m}^2 = 1\,371\,240 \text{ €}.$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

Sans objet.

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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

Le prix négocié de **90 €/m<sup>2</sup>** pour l'acquisition de ces emprises (soit 1 371 240 € pour 15 236 m<sup>2</sup> d'emprises) n'appelle pas d'observation

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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

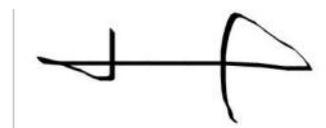
Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur et par délégation,

Frédéric DOUCET

Inspecteur principal des finances publiques



**TREMBLAY EN FRANCE (93) -  
ZAC SUD CDG-AEROLIANS**  
Etat Parcellaire - Lot SO et abords

	Propriétaire	CS1a	CS1b	CS1c (hors servitude)	CS1c' (servitude)	CS2	CS2 Surplus	SN1	Liaison/ servitude	SN2a (hors servitude)	SN2a' (servitude)	SN2b	SN2b'	Voie Sud Partie Ouest	Voie Sud Partie Est	Voie Sud Partie Centrale	Totaux
ZB n°48	SIPAC	1873	4779												1921		<b>1921</b>
ZB n°92	SIPAC			13848	786			89915						4899			<b>109448</b>
ZB n°93	SIPAC							1988								1139	<b>3127</b>
ZB n°94	SIPAC					11128	29			85406	2539	7489	8620		5560		<b>120771</b>
ZB n°95	SIPAC								7645								<b>7645</b>
C n°893	SIPAC					23313				214					1717		<b>25244</b>
		<b>1873</b>	<b>4779</b>	<b>13848</b>	<b>786</b>	<b>34441</b>	<b>29</b>	<b>91903</b>	<b>7645</b>	<b>85620</b>	<b>2539</b>	<b>7489</b>	<b>8620</b>	<b>4899</b>	<b>9198</b>	<b>1139</b>	<b>274808</b>
				<b>14634</b>						<b>88159</b>					<b>15236</b>		

*Nota : Les superficies indiquées dans le présent état parcellaire sont des superficies réelles suivant mesurage et projet de bornage exprimées en m<sup>2</sup>. Les contenances cadastrales issues des Documents D'arpentage ne sont qu'indicatives et déterminées graphiquement sur la base du plan cadastral numérique.*

**ZAC SUD CDG**  
**Lot S0**  
 CADASTRE : sections C et ZB  
**SUPERFICIE REELLE : 104 268m<sup>2</sup>**  
 Propriété de la SIPAC

**PLAN FONCIER**

DATE	INDICE	OBJET
01/02/2022	A	MISE A JOUR
11/02/2022	B	MODIFICATION DE REPARTITION
10/03/2022	C	MISE A JOUR
18/03/2022	D	MISE A JOUR

**105.1** D.10198-105 / 211757  
 31 JANVIER 2022  
 10198105-10FON.DWG

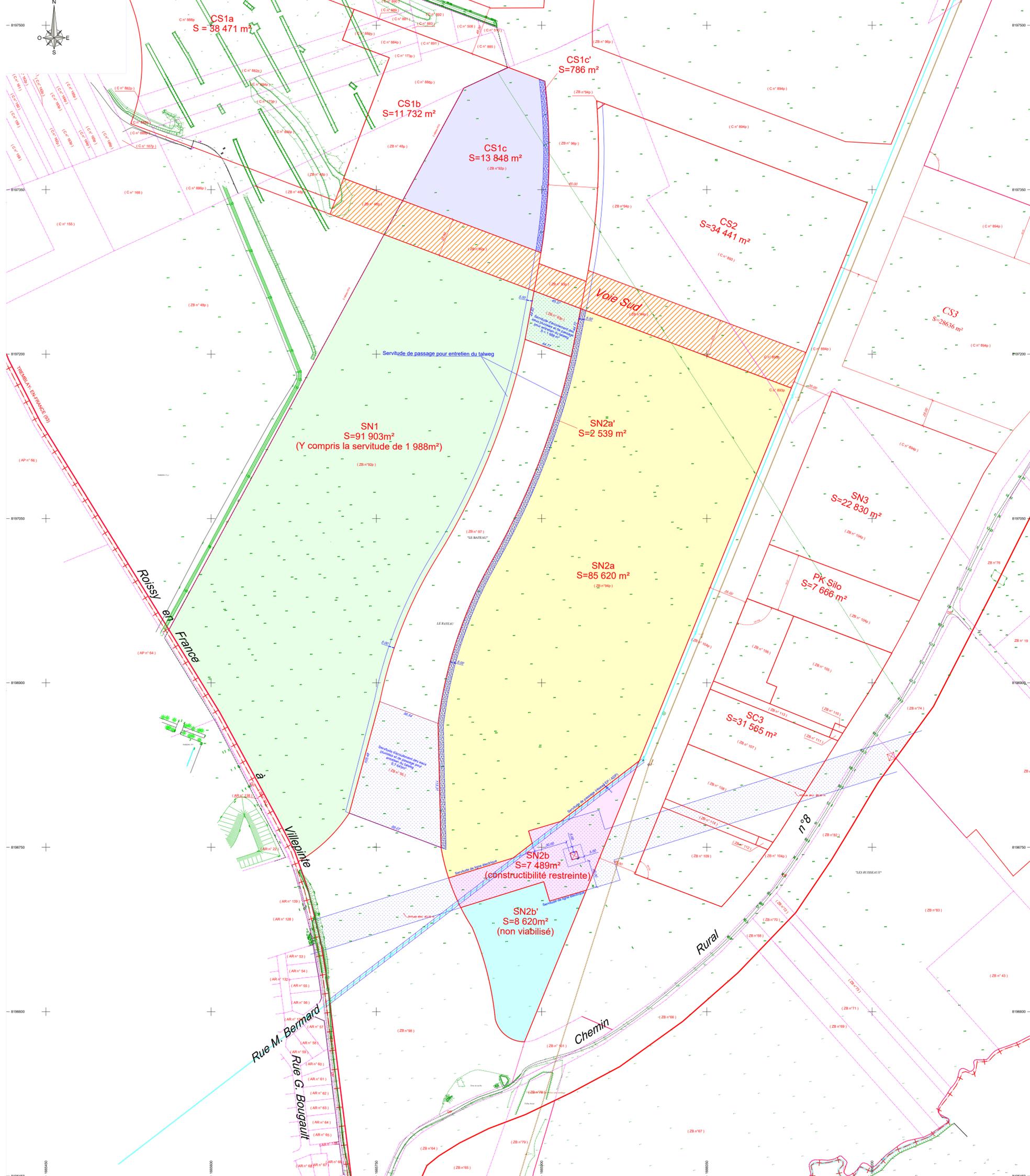
**CABINET ALTIUS GÉOMÈTRES EXPERTS ASSOCIÉS**  
 42 rue Marcellin Berthelot, B.P.74  
 93701 Drancy Cedex  
 Tél. 01 41 80 19 50  
 Fax 01 48 30 99 40  
 contact@cabinetaltius.com  
 www.cabinetaltius.com

PLAN CADASTRAL NUMÉRISÉ NE GARANTISSANT NI LIMITES NI SUPERFICIES REELLES.  
 LE SYSTÈME DE COORDONNÉES EST RATTACHÉ AU LAMBERT 93 ZONE 8 (CONIQUE CONFORME 49) PAR GPS.

TOPOGRAPHIE SUIVANT RELEVÉS RÉALISÉS AVANT TRAVAUX.

- EMPRISE DU LOT SN2a / SN2a'
- EMPRISE DU LOT SN2b
- EMPRISE DU LOT SN2b'
- EMPRISE DU LOT SN1
- EMPRISE DU LOT CS1c/CS1c'
- EMPRISE VOIE SUD A CEDER A L'EPT (15 236 M<sup>2</sup>)

**PLAN DES LIEUX**  
 Echelle : 1 / 1500



XXXX

ND/ADE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,**

**LE (XXX),**

**A PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 1-3 rue Lulli, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Nicolas BAUM, Notaire membre titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 1-3 rue Lulli,**

**Avec la participation de Maître Raphaël LEONETTI, Notaire à PARIS 8<sup>ème</sup>, 55 boulevard Haussmann,**

**A reçu le présent acte de bail à construction.**

**ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

**Article 1.1. Bailleur**

La **SOCIETE IMMOBILIERE DU PALAIS DES CONGRES**, par abréviation « **SIPAC** », société anonyme, dont le siège social est à PARIS (75017), 2 place de la Porte Maillot, identifiée au SIREN sous le numéro 712 029 214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

**Représentée par :**

**Monsieur Michel CLAIR**, Président-Directeur Général de la **SOCIETE IMMOBILIERE DU PALAIS DES CONGRES**, désigné à cette fonction aux termes du procès-verbal n°151 des délibérations du Conseil d'administration du 29 juin 2017 de ladite Société, et ayant tous pouvoirs pour agir aux Présentes en vertu de articles 2 et 18 des statuts de ladite Société et des délibérations du Conseil d'Administration du 31 janvier 2022.

Une copie des pouvoirs du **Bailleur** est demeurée ci-annexée.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** ».

**(ANNEXE N°1. Pouvoirs du Bailleur)**

**Article 1.2. Preneur**

L'Établissement Public Territorial **PARIS TERRES D'ENVOL**, ayant pour sigle EPT PARIS TERRES D'ENVOL, dont le siège est à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), Boulevard de l'Hôtel de Ville identifié au SIREN sous le numéro 200 058 097.

Ledit Établissement créé au 1er janvier 2016 par décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015, pris en application des dispositions de l'article L. 5219-2 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, est composé des Communes AULNAY-SOUS-BOIS, DRANCY, DUGNY, LE BLANC-MESNIL, LE BOURGET, SEVRAN, TREMBLAY-EN-FRANCE et VILLEPINTE.

Étant observé que ledit établissement s'est substitué dans tous ses droits et obligations à la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget et la communauté d'agglomération Terres de France conformément aux dispositions du XVII §1 de l'article 59 de la loi du 7 août 2015 disposant *que "Sauf disposition contraire, les établissements publics territoriaux et la métropole du Grand Paris, pour*

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

*l'exercice de leurs compétences respectives, sont substitués aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dans tous leurs biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et tous les actes pris par ces établissements, notamment pour l'application des exonérations et des abattements prévus au code général des impôts, en fonction de leur durée, de leur quotité et de leur champ d'application territorial initial".*

### **Représentée par :**

**Monsieur Bruno BESCHIZZA**, Président de l'établissement public territorial, domicilié professionnellement à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), Boulevard de l'Hôtel de Ville.

Monsieur Bruno BESCHIZZA, élu à la fonction de Président aux termes du procès-verbal d'installation du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial en date du 11 juillet 2020 transmise en sous-préfecture le 21 juillet 2020 et son affichage.

- ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de plusieurs délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT PARIS TERRES D'ENVOL numéro 135 en date du 9 décembre 2019 rendue exécutoire par sa transmission en préfecture le 18 décembre 2019 et son affichage, numéro 99 du 5 octobre 2020 rendue exécutoire par sa transmission en préfecture le 18 décembre 2020 et son affichage, numéro 129 du 4 octobre 2021 rendue exécutoire par sa transmission en préfecture le 14 octobre 2021 et son affichage le 15 octobre 2021, ayant décidé et autorisé la signature des présentes, dont les copies certifiées conformes sont demeurées ci-annexées.

Monsieur Bruno BESCHIZZA, es-qualités, déclare que lesdites délibérations :

- ont été régulièrement transmises à la Préfecture et régulièrement affichées,
- ont été régulièrement publiées au Recueil des Actes Administratifs,
- n'ont fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

Ci-après dénommée le « **Preneur** ».

**(ANNEXE N°2. Pouvoirs du Preneur)**

### **ARTICLE 2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

#### **Article 2.1. Déclarations du Bailleur**

Le représentant ès-qualité du Bailleur déclare :

- que le Bailleur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que le Bailleur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que le Bailleur n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- que le Bailleur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,
- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par le Bailleur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,

- que les mandataires sociaux du Bailleur ne sont frappés d'aucune interdiction.

### **Article 2.2. Déclarations du Preneur**

Le représentant ès-qualité du Preneur déclare :

- que le Preneur est un établissement public de droit français dûment constitué et existant valablement, dont le siège est à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- que le Preneur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,

- que le Preneur n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures équivalentes à celles visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,

- que le Preneur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes constitutifs et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,

- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par le Preneur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,

- que les conseillers territoriaux composant le conseil de territoire du Preneur ne sont frappés d'aucune interdiction.

### **ARTICLE 3. TERMINOLOGIE**

Dans le corps de l'Acte, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

▪ « **Annexe** » vise tous documents annexés aux présentes. L'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec présent Acte, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent Acte ;

▪ « **Acte** » ou « **Convention** » désigne le présent acte de bail à construction et ses annexes ;

▪ « **BAC** » désigne le bail à construction objet des présentes ;

▪ « **Bailleur** » désigne la société SIPAC dont la comparution figure à l'article 1.1 *Bailleur* ;

▪ « **Immeuble ou Construction** » désigne les biens immobiliers devant être édifiés par le Preneur sur le Terrain conformément au Permis de construire, en ce compris la noue, les voiries à ses frais, les réseaux divers et d'une manière générale l'ensemble des équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'accessibilité de ces Constructions à l'exclusion de la « voie sud » et de l'aménagement du raccordement entre la « voie sud » et l'entrée du parking dit « P1 » qui seront réalisés par l'établissement public d'aménagement dénommé Grand Paris Aménagement.

## Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022

- « **Dossier d'Information** » : désigne des informations et documents réunis de bonne foi par le Bailleur et mis à la disposition du Preneur sur le site internet « ESPACE NOTARIAL » (<https://www.espacenotarial.com>) et dont la liste est ci-annexée.

### (ANNEXE 3 Dossier d'Informations)

- « **Jours ou Jours Calendaires** » : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;
- « **Jour(s) Ouvré(s)** » : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;
- « **Parties** » : vise ensemble Bailleur et Preneur ;
- « **Permis de Construire** » : désigne le permis de construire au sens des articles L. 421-1 et L. 431-1 et suivants du Code de l'urbanisme délivré par la mairie de Tremblay-En-France sous le numéro PC 093 073 21 C0064, en date du 13 décembre 2021 autorisant la nouvelle construction d'un équipement multifonctionnel de sport et spectacle et la création d'une Surface de plancher de 19.022,00 m<sup>2</sup> ;
- « **Preneur** » désigne l'établissement EPT TERRES D'ENVOL dont la comparution figure à l'article 1.2 Preneur ;
- « **Projet** » ou « **Construction** » : désigne le projet de construction du Colisée plus amplement décrit à l'Article EXPOSE qui sera réalisé dans le cadre d'un marché public conformément au Permis de Construire et exploité dans le cadre d'une concession de service public ;
- « **Terrain** » ou « **Bien** » désigne le terrain loué objet du présent bail à construction ;
- « **ZAC** » désigne la ZAC dénommée « Aérolians Paris ».

Il est ici précisé que cette liste n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'acte.

#### **ARTICLE 4. EXPOSE**

Préalablement au bail à construction objet du présent acte, les Parties exposent ce qui suit :

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL est une structure créée dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et destinée notamment à promouvoir des projets de développement à l'échelle du territoire.

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL ne disposant pas du foncier nécessaire à la réalisation de son Projet, à savoir la création d'une salle polyvalente principalement pour des spectacles, des manifestations culturelles ou sportives, s'est rapproché de la SIPAC, propriétaire de terrains à TREMBLAY-EN-FRANCE.

Dans ce contexte, la société SIPAC a proposé à l'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL de lui consentir des droits réels sur le Terrain objet des présentes situé au nord du Parc des expositions de Paris Nord Villepinte.

Pour réaliser cette opération, les Parties sont convenues de retenir comme moyen juridique le bail à construction tel qu'il se trouve défini par les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation et les décrets pris pour son application.

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Le Preneur a d'ores et déjà obtenu un permis de construire délivré par la mairie de Tremblay-En-France sous le numéro PC 093 073 21 C0064, en date du 13 décembre 2021, autorisant la nouvelle construction d'un équipement multifonctionnel de sport et spectacle et la création d'une Surface de plancher de 19.022,00 m<sup>2</sup>.

Le Permis de Construire a fait l'objet d'un premier affichage sur le Terrain en date du 13 janvier 2022 suivant procès-verbal de constat établi par Maître Laurent DUBOIS, Huissier de Justice à VILLEPINTE (93420).

Le dossier de demande de Permis de Construire, l'arrêté et ses avis ainsi que le premier constat d'affichage susvisés figurent dans le Dossier d'Information.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées aux fins de conclure le bail à construction,

A l'occasion de la rédaction et négociation des présentes, le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait de disposer, en sus des actuelles voies de dessertes du Terrain sur lequel sera érigé le Colisée, une voie d'accès dite « voie sud » sur des terrains appartenant au Bailleur.

Lesdits terrains n'étant pas aménagés en vue de cet usage et le Bailleur n'ayant pas vocation à procéder à de tels aménagements, les Parties se sont rapprochées de l'établissement public local dénommé Grand Paris Aménagement (« GPA »), en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris, aux fins de recueillir son accord en vue de l'aménagement, par GPAM, de cette voie.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues :

- que le Bailleur cède ce jour au Preneur , un instant de raison après les présentes, l'emprise de la « voie sud » figurée par un liseré (xx) sur le plan ci-annexé, établi par (xx), le (xx), qui constitue une des voies de desserte du Terrain, sur lequel sera érigé le Projet de construction du Preneur ;
- le Preneur s'engageant à mettre à disposition cette emprise, un instant de raison après son acquisition, à GPA aux fins que GPA l'aménage en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris. Cette voie sera classée en tant que voirie publique.

Étant ici précisé que la vente de la voie sud en vue de son aménagement par GPA, constitue, pour le Bailleur, une condition essentielle et déterminante de ladite cession. Le Preneur faisant son affaire personnelle des délais de réalisation des travaux d'aménagement de cette voie, étant précisé que tout retard et/ou surcoût dans cet aménagement qui pourrait avoir des conséquences sur les délais de réalisation des obligations du Bailleur résultant des présentes et du BAC, ne pourra être imputé au Bailleur qui ne saurait voir sa responsabilité engagée à quelque titre que ce soit et notamment au titre de son obligation de délivrance.

Les Parties précisent que les différents contrats régularisés ce jour ne forment pas un ensemble contractuel interdépendant au sens de l'article (xx)1186 du Code civil.

**CELA EXPOSE, il est passé aux présentes.**

### **Article 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES**

#### **Article 5.1. Qualification juridique de l'Acte**

Par les présentes, le Bailleur s'engage à donner à bail à construction, dans les termes des articles L. 251-1 et suivants et R. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi que de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au Preneur, qui s'engage à prendre à bail à construction le Terrain.

#### **Article 5.2. Imprévisibilité**

## Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1195 du Code civil :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. ».*

Les Parties déclarent avoir été expressément averties par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé.

En conséquence et par principe, chacune des Parties déclare renoncer à l'application de l'article 1195 du Code civil et accepter d'assumer le risque découlant de tout changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreuse et renonce à demander toute remise en cause du contrat notamment par renégociation, résolution, révision ou adaptation.

### **ARTICLE 6. ABSENCE D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.442-4 DU CODE DE L'URBANISME - DIVISION PRIMAIRE**

Le présent BAC ne constitue pas, conformément à l'article R. 442-1 a), un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme mais une « division primaire » et n'aura donc pas à être précédée, en vertu de l'article L.442-4 du même code, par la délivrance d'un permis d'aménager.

Le Notaire soussigné et le Notaire participant, informent, à ce titre, les Parties qu'en application d'une jurisprudence récente du Conseil d'Etat (Conseil d'État, 12 novembre 2020, n°421590) :

- le respect des règles d'urbanisme par le Projet sera apprécié, dans le cadre de la demande de Permis de Construire qui sera déposée dans les conditions prévues à l'article 11.5 ci-dessous, au regard de l'ensemble de l'unité foncière existant à la date à laquelle l'administration statue sur la demande, bien que cette dernière soit informée de la division à venir ; et

- que dans l'hypothèse où, postérieurement à la division du terrain mais avant l'achèvement des travaux, le pétitionnaire dépose une demande de permis modificatif, la légalité de cette demande sera appréciée sans tenir compte des effets, sur le terrain d'assiette, de la division intervenue.

Le Preneur se reconnaît parfaitement informé de la réglementation applicable et des conséquences pouvant résulter de la décision du Conseil d'Etat précitée.

### **ARTICLE 7.**

### **ARTICLE 8. DESIGNATION DU TERRAIN**

#### **Article 8.1. DESIGNATION DES BIENS**

**Sur la commune de TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) :**

Un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 38.570,00 m<sup>2</sup> ayant pour assiette foncière les parcelles suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
B	758a	Valquiou	00ha 07a 00ca

## Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022

B	760a	Valquiou	00ha 02a 22ca
B	762a	Valquiou	00h06a 66ca
B	767	La Butte de Villepinte	00ha 00a 94ca
C	882a	La plaine du bateau	00ha 30a 29 ca
C	884a	La plaine du bateau	00ha 31a 38 ca
C	173 a	La plaine du bateau	00ha 37a 45 ca
C	886a	La plaine du bateau	00ha 79a 86 ca
C	888p	La plaine du bateau	00ha 16a 81 ca
ZB	48a	Le bateau	00ha 16a 81 ca

Surface totale : 03ha 85a 70ca

Un extrait de plan cadastral, le plan parcellaire sur lequel est identifié en rose le terrain objet des présentes et le plan établi par un géomètre matérialisant la division projetée sont demeurés ci-annexés.

### **(ANNEXE [●] Plan cadastral –plan parcellaire- plan de division).**

Tel que ledit terrain se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes.

Précision étant ici faite que :

Suivant Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DPMC) en date du **9 février 2022** établi d'après un document d'arpentage numérique numéro 93-073-000-C2-0173 dressé par le cabinet ATGT situé à BOBIGNY (93000), 34-36 avenue Louis Aragon, il a notamment été constaté :

- La division de la parcelle cadastrée section **C numéro 888 (issue de C 502)** en quatre nouvelles parcelles cadastrées section C numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée **section C numéro 173** en trois nouvelles parcelles cadastrées section C numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée **section C numéro 882 (issue de C 171)** en (xx) nouvelles parcelles cadastrées section C numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée **section C numéro 884 (issue de C 172)** en (xx) nouvelles parcelles cadastrées section C numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée section **C numéro 886 (issue de C 174)** en (xx) nouvelles parcelles cadastrées section C numéros (xxx),

Suivant Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DPMC) en date du (xxx) établi d'après un document d'arpentage numérique numéro (xxx) dressé par le cabinet (xxx), il a notamment été constaté :

- La division de la parcelle cadastrée section **B numéro 758** en (xxx) nouvelles parcelles cadastrées section B numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée section **B numéro 760** en (xxx) nouvelles parcelles cadastrées section B numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée section **B numéro 762** en (xxx) nouvelles parcelles cadastrées section B numéros (xxx),
- La division de la parcelle cadastrée section **ZB numéro 48** en (xxx) nouvelles parcelles cadastrées section B numéros (xxx),

**(ANNEXE XX : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DPMC) en date du (xxx) et modèle 1 en date du (xxx) )**

**Une copie du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DPMC) en date du (xxx) accompagné du modèle 1 en date du (xxx) sera publié au service de publicité foncière de BOBIBGNY 1 concomitamment aux Présentes.**

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Le Preneur déclare bien connaître le Terrain pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

### **Article 8.2. Origine cadastrale**

#### **8.2.1 Concernant les parcelles cadastrées section B**

**8.2.1.1 Aux termes d'un acte reçu par Maître FORESTIER, Notaire à PARIS en date du 21 décembre 2017, publiée au SPF de BOBIGNY 1, le 17 janvier 2018, volume 2018 P numéro 355, il a été constaté les divisions suivantes :**

- La parcelle Cadastrée section **B numéro 384** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 757 et **758**,
- La parcelle Cadastrée section **B numéro 386** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 759 et **760**,
- La parcelle Cadastrée section **B numéro 388** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 761 et **762**.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par réalisé par le cabinet ALTIUS, géomètre expert à DRANCY, le 7 décembre 2017 sous le numéro 2850E, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 7 décembre 2017, et dont une copie figure au Dossier d'Information.

**8.2.1.2** La parcelles cadastrée section **B numéro 767** provient de la division de la parcelle cadastrée section **B numéro 714** en trois nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 767 à 769, suivant document d'arpentage n° 1940N du 31 mai 1999, publié au SPF de BOBIGNY 1 le 26 février 2001, volume 2001 P, numéro 1263.

#### **8.2.2 Concernant les parcelles cadastrées section C**

**8.2.2.1 Aux termes d'un acte reçu par Maître FORESTIER, Notaire à PARIS en date du 21 décembre 2017, publiée au SPF de BOBIGNY 1, le 17 janvier 2018, volume 2018 P numéro 355, il a été constaté les divisions suivantes :**

- La parcelle Cadastrée section **C numéro 171** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section C numéros 881 et **882**,
- La parcelle Cadastrée section **C numéro 172** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section C numéros 883 et **884**
- La parcelle Cadastrée section **C numéro 174** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section C numéros 885 et **886**
- La parcelle Cadastrée section **C numéro 502** ci-dessus désigné a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section C numéros 887 et **888**.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par réalisé par le cabinet ALTIUS, géomètre expert à DRANCY, le 7 décembre 2017 sous le numéro 2449X, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 7 décembre 2017, et dont une copie figure au Dossier d'Information.

**8.2.2.2** La parcelles cadastrée section **C numéro 502** provient de la division de la parcelle cadastrée section **C numéro 169** en deux nouvelles parcelles cadastrées section C numéros 502 et 503, suivant procès-verbal de cadastre n° 1888N du 13 octobre 1997, publié au SPF BOBIGNY 1 le 14 octobre 1997, volume 1997 P, numéro 5087.

#### **8.2.3 Concernant la parcelle cadastrée section ZB**

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

La parcelles cadastrée section ZB numéro 48 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB numéro 1 en deux nouvelles parcelles cadastrées section **ZB numéros 48** et 49, suivant document d'arpentage n° 1940N du **31 mai 1999**, publié au SPF de BOBIGNY 1 le 26 février 2001, volume 2001 P, numéro 1263.

### **ARTICLE 9. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PARIS, le 22 décembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 25 janvier 2007, volume 2007P, numéro 577. Suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 2 février 2007, publiée audit bureau le 16 février 2007, volume 2007 P, numéro 1026.

### **ARTICLE 10. PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le Preneur sera titulaire de droits réels sur le Terrain à compter de ce jour.

Le Preneur aura la jouissance du Terrain à compter de ce jour, le Terrain étant libre de toute occupation.

### **ARTICLE 11. DUREE DU BAIL**

La durée du BAC est de TRENTE (30) années entières et consécutives à compter de ce jour.

Cette durée ne pourra pas faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

### **ARTICLE 12. RESILIATION**

#### **Article 12.1. Faculté de résiliation au profit du Bailleur**

Le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du BAC, aux torts du Preneur, dès lors que celle-ci sera justifiée par un manquement suffisamment grave et répété à la restriction d'usage et d'affectation prévue à l'acte de servitude ci-annexé, dans les SIX (6) mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse. Dans cette hypothèse, aucune indemnité ne sera due au Preneur par le Bailleur.

À ce titre, il est rappelé que les Parties sont convenues que le Preneur fera son affaire personnelle des délais de réalisation des travaux d'aménagement de la voie sud et que tout retard et/ou ou surcoût dans cet aménagement qui pourrait avoir des conséquences sur les délais de réalisation des obligations du Bailleur résultant des présentes et du BAC, ne pourra être imputé au Bailleur qui ne saurait voir sa responsabilité engagée à quelque titre que ce soit et notamment au titre de son obligation de délivrance.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai d'UN (1) mois de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter l'obligation méconnue aura été dénoncée aux titulaires de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra être prononcée judiciairement.

### **ARTICLE 13. ABSENCE DROIT DE PREEMPTION**

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Il résulte d'un courrier délivré par la Mairie de Tremblay-en-France en date du 4 février 2022 que le délégataire du droit de préemption urbain se trouve être le Preneur, en conséquence et conformément aux dispositions de des 'articles L.211-1 et suivant du Code de l'urbanisme, ledit droit n'a pas à être purgé préalablement au Présentes.

### **ARTICLE 14. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Aux termes d'un arrêté préfectoral n°2020-161 en date du 16 mars 2020, le Préfet a prescrit la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive au droit du Terrain, dont les termes sont ci-après reproduits par extrait :

*« Article 1 – Une opération de diagnostic archéologique est mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet « ZAC Sud Charles de Gaulle / Secteur Colisée » / Lot CN1, sis en :*

*REGION : ILE-DE-FRANCE*

*DEPARTEMENT : SEINE-SAINT-DENIS*

*COMMUNE : TREMBLAY-EN-FRANCE*

*Lieudit ou adresse : secteur / zac Sud Chales de Gaulle.*

*Réalisé par : Grand Paris Aménagement. «*

Par suite de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive, la Direction régionale des affaires culturelles a indiqué par courrier en date du 3 août 2021, ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

*« J'ai l'honneur de vous informer que j'ai reçu le 22 juillet 2021 le rapport de l'opération de diagnostic d'archéologie préventive prescrite par l'arrêté du 10 mars 2021 et réalisé par l'INRAP – Direction interrégionale Centre Ile de France.*

*Au vu des résultats de cette opération, je suis d'ores et déjà en mesure de vous informer que le terrain concerné ne donnera lieu à aucune prescription postérieure. Le terrain est donc libéré de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive. »*

### **ARTICLE 15. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Le BAC est conclu sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'oblige à respecter.

#### **Article 15.1. Vices cachés - Garanties du Bailleur**

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol du Terrain, à raison notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

Le Preneur prendra possession du Terrain dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à une indemnité pour quelque raison que ce soit, notamment en raison de l'état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause et sans garantie en cas d'erreur sur la désignation ou la contenance sus-indiquée, qu'elle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le Bailleur sera tenu du trouble d'éviction en application des articles 1626 à 1640 du Code civil.

#### **Article 15.2. Urbanisme**

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents figurant dans le Dossier d'Information ainsi que directement auprès de la mairie de

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Tremblay-En-France.

Le Preneur :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le Notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme une condition des présentes.

### **Article 15.3. Servitudes administratives et de droit privé**

Le Preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever le Terrain, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, de celui des immeubles voisins et des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur et 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.

### **Article 15.4. Dispositions particulières sur les troubles anormaux du voisinage**

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »*

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions qui précèdent et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur s'engage à n'exercer sur le Terrain aucune activité de nature à constituer un trouble anormal de voisinage pour les propriétaires des bâtiments implantés sur les terrains limitrophes.

Le Preneur oblige ses futurs ayants-cause, utilisateurs, occupants, locataires, cessionnaires ou bénéficiaires d'un apport en société à respecter les mêmes engagements et à rappeler ces engagements dans tous actes de cession ou de location.

### **Article 15.5. Droits réels**

Conformément à la loi, le Preneur pourra grever son droit au bail et les Constructions édifiées en application du BAC, de tous droits réels, privilèges et hypothèques.

Le Preneur pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des Constructions ; toutes autres servitudes ne pourront être consenties qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Toutefois, si le BAC prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du BAC, sauf désintéressement préalable de leur part.

Le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des Constructions prévues au BAC.

Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun des Parties.

Il est expressément convenu, au surplus, que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le Preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

### **Article 15.6. Propriété du Terrain et des Constructions**

#### **15.6.1 Propriété du Terrain et des Constructions pendant la durée du BAC**

Les Constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAC.  
Le Terrain restera la propriété du Bailleur.

#### **15.6.2 Propriété des Constructions et du Terrain à l'expiration du BAC**

Par dérogation au principe selon lequel, à l'expiration d'un bail à construction, toutes les constructions sans exception édifiées en cours du bail sur le terrain objet du bail et tous immeubles par annexion, incorporation ou destination qui y sont réalisés, deviennent, automatiquement, la propriété du bailleur, dans leur état à l'expiration du bail à construction, les Parties sont convenues de ce qui suit :

(i) A l'expiration du BAC par arrivée du terme, le Preneur, propriétaire de la construction deviendra propriétaire du Terrain à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du Bailleur. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des contraintes, vices apparents ou cachés de tous ordres, juridiques, fiscaux, physiques ou techniques et environnementaux affectant ou susceptibles d'affecter le sol, le sous-sol et les ouvrages y édifiés.

(ii) En cas de résiliation amiable ou judiciaire du BAC, totale ou partielle, toutes les constructions sans exception édifiées en cours du bail sur le Terrain objet des présentes et tous immeubles par annexion, incorporation ou destination qui y sont réalisés, deviendront, automatiquement, la propriété du Bailleur, dans leur état à l'expiration du BAC.

Toutefois, dans cette deuxième hypothèse, s'il existe des constructions démontables, le Bailleur pourra en devenir automatiquement propriétaire ou demander qu'elles soient démontées aux frais exclusifs du Preneur.

### **Article 15.7. Exploitation des Constructions**

Le Preneur devra exercer une activité conforme à la destination des Constructions lesquelles sont destinées à un usage de salle polyvalente principalement pour des spectacles, des manifestations culturelles ou sportives.

A ce titre, il est précisé, à titre d'information, que le Preneur fera exploiter les Constructions dans le cadre d'une concession de service public attribuée, le 9 décembre 2019, à la société S-PASS TSE tel que cela résulte d'un avis d'attribution publié par le Preneur le 5 février 2020.

La concession de service public ainsi régularisée revêt, à ce jour, un caractère définitif, tel que cela résulte de l'attestation de non-recours originale en date du 21 juillet 2021, remise par le Preneur, confirmant l'absence de recours administratif ou contentieux à la date de signature de l'attestation, à

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

l'encontre (i) de la convention de concession de service public et/ou (ii) de sa procédure de passation.

Par ailleurs, le Preneur s'engage, lors de tout changement d'exploitant, à transmettre par écrit au Bailleur l'identité, le domaine d'activité et les éléments justifiant de la capacité technique et financière, du nouveau candidat exploitant, à exploiter les Constructions, dans un délai de trente (30) Jours Calendaires précédant la désignation du nouvel exploitant afin que le Bailleur, puisse, le cas échéant formuler toutes observations en lien avec les pièces communiquées. Cette notification devra intervenir préalablement à tout changement d'exploitant dans les conditions de forme et de délai précitées. Le Preneur s'engageant, par ailleurs, à imposer à tout nouvel exploitant (ou à s'imposer, en cas de reprise du service en régie) le respect de l'ensemble des dispositions du BAC et de tout(s) avenant(s), et à stipuler une obligation expresse à ce titre dans le contrat liant audit exploitant.

### **Article 15.8. Charges, entretien, maintenance**

Le Preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance les Constructions et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, tous travaux de ravalement prescrits par les textes en vigueur ou par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti.

Il supportera, à ce titre, l'ensemble des charges afférentes à l'entretien des Constructions et à leur gardiennage.

Les Parties sont par ailleurs convenues que le Preneur supportera l'ensemble des charges et frais liés à la ZAC « Aérolians Paris », à savoir notamment ceux liés à son existence et son fonctionnement : cotisations à l'ASL, participations aux équipements publics etc.

A cet égard, les Parties sont convenues que le Preneur versera en sus du loyer, le 31 décembre de chaque année, une provision pour couvrir le montant annuel de l'ensemble des frais et charges de la ZAC dus par le Bailleur au titre du Terrain.

Dans les trois (3) mois à compter de la reddition des frais et charges de la ZAC sur l'exercice, et au terme de la ZAC dans les six (6) mois de l'année civile, le Bailleur, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les TRENTE (30) Jours Calendaires de la réception de la facture du Bailleur. Dans le second cas, le Bailleur adressera au Preneur un avoir dont le montant sera déduit de celui du prochain loyer dû.

Le Bailleur pourra à tout moment ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Lors du départ du Preneur, les frais et charges seront calculés prorata temporis, jusqu'à la remise des clés. L'éventuelle insuffisance ou excédant payé au titre des provisions pour frais et charges sera alors payé par le Preneur ou le cas échéant remboursé au Preneur dans les TRENTE (30) Jours Calendaires suivant la reddition des frais et charges de la ZAC.

L'ensemble de ces frais et charges sera assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **Article 15.9. Location**

Le Preneur pourra disposer librement (notamment par vente ou sous-location) des Constructions pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du BAC.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Preneur ou

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Bailleur ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### **Article 15.10. Cession**

Le Preneur pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Bailleur à l'exécution de toutes les clauses et conditions de la Convention.

Le Preneur aura l'obligation d'informer le cessionnaire de la situation juridique du Terrain et les obligations auxquelles il est tenu.

Toute cession ou tout apport en société des droits que le Preneur tiendra du BAC devra être signifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen équivalent.

### **Article 15.11. Sûretés, crédit-bail**

Le Preneur pourra grever son droit issu du bail ainsi que les Constructions de toute sûreté telle que nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de tout financement.

Il pourra également financer tout ou partie des Constructions par crédit-bail.

### **Article 15.12. Contributions, impôts et taxes**

De convention expresse entre les Parties, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels le Terrain et les Constructions seront ou pourront être assujettis, du fait des Constructions réalisées.

### **Article 15.13. Assurances**

#### **(i) Assurances au titre de la construction**

Le Preneur devra justifier au Bailleur, à première demande de celui-ci, des garanties qu'il est tenu de donner en tant que maître d'ouvrage à savoir garantie des dommages (assurance dommages-ouvrages), garantie de bon fonctionnement, et garantie de parfait achèvement.

Le Preneur sera en outre tenu de souscrire ou de faire souscrire par les entreprises chargées des travaux, ainsi que par les divers prestataires d'une assurance Tous Risques Chantiers.

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du Preneur. Le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur l'attestation de paiement des primes définitives desdites assurances à première demande du Bailleur.

#### **(ii) Autres assurances**

Le Preneur sera tenu d'assurer, à ses frais, dès le début des travaux, et de maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, l'Immeuble qu'il se propose d'édifier auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra également contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'Immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes, à première demande du Bailleur.

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires, si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

### **(iii) Survenance de sinistres**

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction ou remise en état des Constructions ou des parties détruites à la diligence du Preneur.

Pour assurer au Bailleur l'exécution par le Preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du Bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement entre les Parties soit en référés par la juridiction du lieu de situation de l'Immeuble, rendue à la requête de la Partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission de séquestre.

Pour assurer au Bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

En cas de reconstruction, le Preneur fera son affaire personnelle de la différence entre le coût de la reconstruction et les indemnités versées par les compagnies d'assurance.

Toutefois, le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire l'Immeuble détruit ou la partie détruite s'il n'obtient pas les autorisations administratives nécessaires.

Dans cette hypothèse, il est convenu ce qui suit :

1) S'il s'agit d'un sinistre partiel n'empêchant pas l'utilisation et l'exploitation de l'Immeuble, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle et le Bailleur recevra le montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurances.

L'accession du Bailleur sera alors limitée aux portions de l'Immeuble non détruites par le sinistre et le loyer dû par le Preneur au Bailleur sera réduit au prorata de la surface objet du sinistre à compter de la survenance dudit sinistre.

En ce cas, il est expressément convenu que le Preneur ne pourra accepter la proposition d'indemnisation qui lui sera faite par sa compagnie d'assurances qu'après que cette proposition ait été acceptée par écrit par le Bailleur.

2) Si les Constructions viennent à être détruites ou endommagées, par suite d'un sinistre rendant impossible l'utilisation et/ou l'exploitation de l'Immeuble conformément à la destination prévue ci-dessus, et que la reconstruction ou la remise en état des lieux est impossible par suite du refus des autorisations administratives, indépendantes de la volonté du Preneur, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une des Parties, être prononcée par décision judiciaire.

Dans le cas où les dispositions d'urbanisme applicables au Terrain rendraient impossible la reconstruction, le BAC sera résilié et les indemnités dues par la compagnie d'assurances seront acquises au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à avertir la compagnie d'assurance de la présente clause.

### **Article 15.14.**

#### **Dommages**

Le Preneur répondra de tous dommages susceptibles d'être causés par les Constructions, que ce soit

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

au Bailleur ou à tout tiers.

Le Preneur assumera tout dégât, toute détérioration des Constructions et supportera les conséquences directes susceptibles d'en résulter pour lui.

### **Article 15.15. Dépôt de garantie au titre du BAC**

Le Preneur versera au Bailleur, dans un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés à compter des présentes au Bailleur, par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire participant, une somme de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**.

Cette somme constituera un dépôt de garantie non productif d'intérêts, qui demeurera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du BAC, et sera restituée au Preneur dans un délai maximum d'UN (1) mois après la fin du BAC, sous la condition qu'il soit à jour du paiement des loyers et des charges.

### **Article 15.16. Résiliation**

Le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du BAC, aux torts du Preneur, dès lors que celle-ci sera justifiée par un manquement suffisamment grave et répété à la restriction d'usage et d'affectation prévue à **l'acte de servitude d'utilisation reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, en date du (xxx) 2022 dont une copie demeure ci-annexée**, dans les SIX (6) mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse. Dans cette hypothèse, aucune indemnité ne sera due au Preneur par le Bailleur.

À ce titre, il est rappelé que les Parties sont convenues que le Preneur fera son affaire personnelle des délais de réalisation des travaux d'aménagement de la voie sud et que tout retard et/ou ou surcoût dans cet aménagement qui pourrait avoir des conséquences sur les délais de réalisation des obligations du Bailleur résultant des présentes et du BAC, ne pourra être imputé au Bailleur qui ne saurait voir sa responsabilité engagée à quelque titre que ce soit et notamment au titre de son obligation de délivrance.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai d'UN (1) mois de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter l'obligation méconnue aura été dénoncée aux titulaires de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra être prononcée judiciairement.

**(ANNEXE : servitude d'utilisation reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, en date du (xxx) 2022)**

### **Article 15.17. Solidarité et indivisibilité**

Il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants-cause.

Le Preneur ou ses ayants-cause supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

La solidarité et l'indivisibilité entre le Preneur et ses ayants-cause ne pourra être levée que sous réserve de l'accord écrit exprès du Bailleur.

## **ARTICLE 16. ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE**

### **Article 16.1. Engagement de construire les Constructions**

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Le Preneur s'engage à faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, les Constructions prévues à l'article l'exposé qui précède.

Il devra obtenir toutes les autorisations nécessaires à l'édification des Constructions et se conformer parfaitement aux énonciations et stipulations du présent acte, auxdites autorisations et, d'une manière générale aux règles de l'art, aux normes et D.T.U. en vigueur pour des Immeubles correspondant à l'affectation de l'Immeuble et plus spécialement à la réglementation applicable (notamment d'urbanisme) aux Constructions et au Terrain.

A ce titre, les Parties rappellent que le Bailleur cèdera au Preneur, un instant de raison après les présentes, l'emprise de la « voie sud » figurée par un liseré (xx) sur le plan ci-annexé, établi par (xx), le (xx), qui constitue une des voies de desserte du Terrain ci-après désigné, sur lequel seront érigées les Constructions du Preneur, à charge pour le Preneur de la confier, un instant de raison après son acquisition, à GPAM aux fins que GPAM aménage cette voie en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris. Cette voie sera classée en tant que voirie publique. Étant précisé que la cession de la voie en vue de son aménagement par GPAM constitue, pour le Bailleur, une condition essentielle et déterminante de ladite cession. Le Preneur fera son affaire personnelle des délais de réalisation des travaux d'aménagement de cette voie, étant ici précisé que tout retard et/ou surcoût dans cet aménagement qui pourrait avoir des conséquences sur les délais de réalisation des obligations du Bailleur résultant des présentes et du BAC, ne pourra être imputé au Bailleur qui ne saurait voir sa responsabilité engagée à quelque titre que ce soit et notamment au titre de son obligation de délivrance.

### **Article 16.2.**

#### **Description des Constructions**

Le Preneur s'engage à construire ou faire construire à ses frais, sur le Terrain une salle polyvalente principalement pour des spectacles, des manifestations culturelles ou sportives, la noue et les voiries (à l'exclusion de la « voie sud » qui sera réalisée par GPAM et de l'aménagement du raccordement entre la rue de Sausset, l'entrée du parking dit « P1 » qui sera réalisée par le Bailleur à ses frais) ainsi que les réseaux divers et d'une manière générale l'ensemble des équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'accessibilité à ces Constructions, le tout en conformité avec les normes et réglementations alors applicables.

Ces Constructions devront en tout état de cause pouvoir être exploitées de manière autonome tant juridiquement que techniquement.

### **Article 16.3.**

#### **Exécution de l'engagement de construire**

Le Preneur s'oblige à poursuivre l'édification des Constructions susvisées ainsi que des éléments d'équipement et d'infrastructure qui seraient nécessaires à la desserte et à l'utilisation de l'Immeuble conformément à sa destination, jusqu'à leur complet achèvement. A cet égard, les Parties sont convenues, comme indiqué précédemment, que le Preneur confiera à GPAM l'emprise de la « voie sud » qui lui sera cédée par le Bailleur postérieurement à la réitération des présentes, afin que GPAM, en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris, aménage cette dernière dans un calendrier compatible avec la date d'obtention du Permis de Construire. Cette voie sera classée en tant que voirie publique.

Le Preneur s'oblige à réaliser le programme de construction ci-dessus défini conformément au Permis de Construire, aux prescriptions réglementaires et aux règles de l'art, en respectant les dispositions contractuelles du BAC et de ses annexes.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble, de quelque nature qu'il soit, aux propriétés voisines.

D'une façon générale, en cas de trouble causé aux tiers par ces travaux de construction, le Preneur sera seul responsable sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

**Article 16.4.**

**Achèvement**

L'obligation d'achever les Constructions qui incombe au Preneur comporte pour ce dernier l'obligation d'obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité prévue aux articles L.462-1 et R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En tout état de cause, il est expressément convenu que le programme de construction projeté ne sera réputé achevé que lorsqu'auront été exécutés les Constructions que le Preneur a l'obligation de réaliser et qui sont définis ci-dessus, le tout conformément à la destination de l'Immeuble.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions n'ayant pas un caractère substantiel ne seront pas pris en considération, non plus que les malfaçons ne rendant pas les Constructions ou les éléments visés ci-dessus impropres à leur utilisation.

**Article 16.5.**

**Attestation de non-contestation de la conformité**

Le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue par la réglementation en vigueur. Il s'oblige à notifier cette attestation au Bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du Notaire chargé de réitérer le BAC en la forme authentique.

Le Preneur, est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des Constructions.

Il fera le cas échéant exécuter à ses frais tous les travaux qui pourraient être exigés par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'attestation de non-contestation de la conformité.

Pour vérifier la conformité des Constructions avec le programme prévu par le BAC, le Bailleur disposera d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la notification qui lui aura été faite par le Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, de la délivrance du récépissé de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Au cours de ce délai, le Bailleur pourra notifier au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du Bailleur tout recours et actions contre le Preneur.

Une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le Bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

**Article 16.6.**

**Contrôle des travaux par le Bailleur**

Le Bailleur ou son homme de l'art seront autorisés à accéder au chantier à tout moment, sous réserve d'une demande préalable de CINQ (5) Jours Ouvrés de la part de Bailleur qui donnera lieu à un accord du Preneur sous réserve du respect des contraintes de sécurité et notamment des termes du Plan Général de Coordination (PGC SPS).

Le Bailleur et/ou son homme de l'art ne pourront formuler leurs observations qu'au seul Preneur.

Le Bailleur sera invité à assister à la réception des Constructions.

**Article 16.7.**

**Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le Preneur s'engage à remettre à première demande du Bailleur après la réception des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

### **ARTICLE 17. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

L'article L. 125-5 du Code de l'environnement oblige le vendeur d'un bien immobilier à informer son acquéreur :

- De l'existence des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, un plan de prévention des risques miniers prescrit ou approuvé, ou des zones de sismicité ou des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, par l'établissement d'un état des risques naturels, et technologiques ;
- De tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé en application desdites dispositions.

Afin de remplir les obligations lui incombant en vertu dudit article, le Bailleur a fourni un état des risques et pollution établi par le cabinet Preventimmo le 9 février 2022, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes.

Il résulte de ce document que les Biens ne sont pas situés dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

(ANNEXE xxx Etat des risques et Pollutions en date du 9 février 2022)

)

Le Bailleur déclare que l'Immeuble n'a pas subi de sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de la situation de l'Immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques ainsi que de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatives sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du Notaire Soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions. Il reconnaît que par la production de cet état des risques et pollutions, le Bailleur a rempli son obligation d'information sur les risques naturels, miniers, technologiques et sismiques.

En outre, l'article L. 125-5 du Code de l'environnement 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<sup>er</sup> 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.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des locaux s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

Il résulte de l'Etat des risques et Pollutions susvisé que les Biens se situent dans une zone à potentiel Radon zone 1 – faible.

.

### **ARTICLE 18. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS**

Il résulte de l'état des risques et pollutions des sols établi par le cabinet PREVENTIMMO en date du 9 février 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes ce qui suit littéralement rapporté :

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

*« La consultation de la base de données BASOL, le 9 février 2022, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.*

*La consultation de la base de données BASIAS, le 9 février 2022, n'a pas permis d'identifier d'ancien site industriel ou activité de service dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.*

*3 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.*

*La consultation de la base de données ICPE, le 9 février 2022, a pas permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. »*

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

**(ANNEXE : Etat des risques et pollutions des sols établi par le cabinet PREVENTIMMO en date du 9 février 2022)**

### **ARTICLE 19. INFORMATIONS SUR LES NUISANCES SONORES AÉRIENNES**

Il est préalablement rappelé que :

- les dispositions du paragraphe 10° de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoyant que le dossier de diagnostic technique visé audit article L.271-4 doit comprendre, lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L.112-11 du même code ;
- des dispositions de l'article L.112-11 du code de l'urbanisme dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

*« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.*

*Ce document comporte :*

*1° L'indication claire et précise de cette zone ;*

*2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;*

*3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.*

*Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*II. - Ce document est :*

*1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;*

*2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.*

*III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.*

*En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

Il résulte de l'Etat des Nuisances Sonores Aériennes établi par le cabinet PREVENTIMMO en date du 9 février 2022, dont une copie demeure annexée, que le Terrain est situé dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle et dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris le Bourget.

**(ANNEXE N°[...].Etat des nuisances sonores aériennes)**

## Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022

### ARTICLE 20. PRIX

En contrepartie de la mise à disposition du Terrain et du transfert de propriété à terme du Terrain, le Preneur verse au Bailleur ce jour le versement initial et un loyer annuel.

#### Article 20.1. Versement initial

##### 15.1.1. Montant et exigibilité du versement initial

En contrepartie du transfert de propriété du Terrain tel que prévue à l'article 14.6.1., le Preneur a versé ce jour au Bailleur la somme de **TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00)** correspondant à la valeur actuelle du Terrain.

Cette somme sera majorée de la TVA au taux actuel en vigueur de 20 %, soit la somme de SEPT CENT VINGT MILLE EUROS (720.000,00 €)

Soit une somme TTC de QUATRE MILLIONS TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (4.320.000,00 €)

#### Article 20.2. Loyer annuel

##### 15.2.1. Montant

Le BAC sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de **SOIXANTE CINQ MILLE SEPT CENT EUROS (65.700,00 €)** hors taxes et hors charges que le Preneur s'oblige à payer annuellement et à terme échu le 31 décembre de chaque année au Bailleur en son siège social et pour la première fois le 31 décembre 2022, la première échéance de loyer étant calculée *pro rata temporis* sur la durée courant à compter du 15 avril 2022 jusqu'au 31 décembre 2022.

En cas de retard dans le règlement de tout ou partie de ce loyer, celui-ci sera productif automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable, d'intérêts au taux légal, lequel ne pourra de la commune intention des Parties, être inférieur à 0,50%, tout mois commencé étant dû en entier.

##### 15.2.2. Révision

Le loyer annuel de base du BAC sera révisable automatiquement annuellement en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du [●] trimestre [●] soit [●].

La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien dans le cas d'une hausse que dans le cas d'une baisse de l'indice.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du BAC.

Pour l'application de la première révision, l'indice de base sera le dernier indice publié à savoir celui du [...] trimestre de l'année [...] soit : [...] et l'indice de comparaison sera le même indice trimestriel que l'indice de base initial, mais de l'année civile suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à la révision du dernier loyer annuel, en prenant pour base le loyer révisé de l'année écoulée et pour indice de base, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente révision du loyer (année n) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année n+1).

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Dans le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du BAC, et si l'INSEE publie un nouvel indice des loyers commerciaux destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit révisé en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux Parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible les loyers commerciaux à l'échelon national, ou à défaut dans le département du lieu de situation du Terrain.

À défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux (2) experts choisis d'un commun accord ou désignés en référés par la juridiction du lieu de la situation du Terrain, à la requête de la Partie la plus diligente.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra également être nommé par en référés par la juridiction du lieu de la situation du Terrain sur simple requête de la Partie la plus diligente.

### 15.2.3. Fiscalité – Régime de la taxe à la valeur ajoutée

En application de l'article 260-5° du Code Général des Impôts, le Bailleur déclare vouloir soumettre le BAC à la TVA.

A sa réalisation, le BAC sera soumis au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le redevable s'acquittera de la taxe directement auprès de la recette principale des impôts de [●], auprès de laquelle il est identifié sous le n° [●].

Par suite, le BAC sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0G du Code Général des Impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du même Code.

Les Parties déclarent que le montant des loyers du BAC est d'un montant de TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (3.965.200,00 €)

### **ARTICLE 21. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le Bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du                   annexé.

### **ARTICLE 22. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

#### **Article 22.1. Origine de propriété immédiate**

Les Biens appartiennent au Bailleur au moyen de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres Biens, de :

L'Etablissement dénommé AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941, dont le siège est à PARIS (75012), 195 rue de Bercy RCS Paris. Ledit Etablissement doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Lequel Etablissement est administré par un Conseil d'Administration.

## **Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PARIS, le 22 décembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 25 janvier 2007, volume 2007P, numéro 577. Suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 2 février 2007, publiée audit bureau le 16 février 2007, volume 2007 P, numéro 1026.

Moyennant un prix global payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 25 janvier 2007, volume 2007P, numéro 577. Suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 2 février 2007, publiée audit bureau le 16 février 2007, volume 2007 P, numéro 1026.

### **Article 22.2. Origine de propriété antérieure**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes.

(ANNEXE : Note sur l'origine de propriété antérieure)

### **ARTICLE 23. PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS**

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du Preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le Bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

Il est rappelé que la présente convention est opposable aux acquéreurs du Terrain et que le Bailleur devra en rappeler l'existence à tout acquéreur éventuel.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office notarial de Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS (75002), 1-3 rue Lulli, avec faculté d'agir à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec eux ceux d'état civil et notamment pour constater la réalisation ou non des conditions suspensives stipulées aux présentes.

### **ARTICLE 24. COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

### **ARTICLE 25. ANNONCES**

Aucune des Parties ne fera d'annonce publique (au moyen de la publication d'un communiqué ou de toute autre manière) relative à l'existence, au contenu ou à l'objet de l'Acte, sans l'autorisation écrite des autres Parties ; les Parties se concerteront alors sur le contenu du communiqué de presse qu'elles souhaitent diffuser.

Toutefois, une Partie pourra procéder à une telle annonce dans la mesure où elle aura reçu un avis écrit de ses conseillers juridiques lui indiquant qu'une telle annonce doit être faite sous peine de contrevenir à la loi et en aura préalablement averti par avance l'autre Partie par écrit afin de lui permettre d'exprimer ses commentaires.

**ARTICLE 26. PAIEMENT, FRAIS ET DEPENSES**

Tous les frais, débours, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément.

En cas de non-réalisation du BAC, le coût relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état hypothécaire seront supportés :

- par le Bailleur si les droits réels révélés sur l'Immeuble ultérieurement aux présentes empêchaient la réalisation du BAC ;

- par le Preneur dans tous les autres cas ;

Chaque Partie supportera ses propres coûts, frais et dépenses de ses conseillers techniques, comptables, fiscaux et juridiques supportés pour la préparation et la négociation de la présente Convention et de tout document préparatoire à l'exécution du BAC visé aux présentes.

**ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

**ARTICLE 28. CARACTERE JURIDIQUE DES ANNEXES**

Les Parties reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposées sur les documents ci annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'Acte.

**ARTICLE 29. CLAUSE DE SAUVEGARDE**

Au cas où l'une quelconque des stipulations de la présente Convention serait ou deviendrait invalide ou impossible à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation (dans la mesure de son invalidité ou de son impossibilité à être exécutée) sera sans effet et sera réputée ne pas faire partie de la présente Convention, sans toutefois affecter la validité des autres stipulations présente Convention, qui continueront à produire plein effet.

Les Parties devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

**ARTICLE 30. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

## Revu par P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 – revu en séance le 8 mars 2022

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 31. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **DONT ACTE sur [●] pages.**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

#### **Paraphes**

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

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les Parties ont signé le présent acte avec ledit notaire.

REVU P&B et Cheuvreux le 8 mars 2022 revu en séance le 8 mars 2022

Ajouter accord GPAM pour la vente dans le protocole

XXXXX

NB/ADE/

Compte n° : 1060004

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

LE (XXX)

A PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 1-3 rue Lulli, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas BAUM, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Prud'homme & Baum », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 1-3 rue Lulli,

Avec la participation de Maître Raphaël LEONETTI, Notaire à PARIS 8<sup>ème</sup>, 55 boulevard Haussmann, assistant le Vendeur.

Ici présent.

A reçu le présent acte authentique contenant vente à la requête des Parties ci-après identifiées,

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1.1. Vendeur**

La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DU PALAIS DES CONGRES**, par abréviation « **SIPAC** », Société anonyme dont le siège social est à PARIS 17<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75017), 2 Place de la Porte Maillot, identifiée au SIREN sous le numéro 712029214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

**Représentée par :**

**Monsieur Michel CLAIR**, Président-Directeur Général de la **SOCIETE IMMOBILIERE DU PALAIS DES CONGRES**, désigné à cette fonction aux termes du procès-verbal n°151 des délibérations du Conseil d'administration du 29 juin 2017 de ladite Société, et ayant tous pouvoirs pour agir aux Présentes en vertu de articles 2 et 18 des statuts de ladite Société et des délibérations du Conseil d'Administration du 31 janvier 2022.

Une copie des pouvoirs du Vendeur est demeurée ci-annexée.

**(ANNEXE N°1. Pouvoirs du Vendeur)**

### **1.2. Acquéreur**

L'Établissement Public Territorial **PARIS TERRES D'ENVOL**, ayant pour sigle EPT PARIS TERRES D'ENVOL, dont le siège est à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), Boulevard de l'Hôtel de Ville identifié au SIREN sous le numéro 200 058 097.

Ledit Établissement créé au 1er janvier 2016 par décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015, pris en application des dispositions de l'article L. 5219-2 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, est composé des Communes AULNAY-SOUS-BOIS, DRANCY, DUGNY, LE BLANC-MESNIL, LE BOURGET, SEVRAN, TREMBLAY-EN-FRANCE et VILLEPINTE.

Étant observé que ledit établissement s'est substitué dans tous ses droits et obligations à la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget et la communauté d'agglomération Terres de France conformément aux dispositions du XVII §1 de l'article 59 de la loi du 7 août 2015 disposant que *"Sauf disposition contraire, les établissements publics territoriaux et la métropole du Grand Paris, pour l'exercice de leurs compétences respectives, sont substitués aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dans tous leurs biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et tous les actes pris par ces établissements, notamment pour l'application des exonérations et des abattements prévus au code général des impôts, en fonction de leur durée, de leur quotité et de leur champ d'application territorial initial"*.

#### **Représentée par :**

**Monsieur Bruno BESCHIZZA**, Président de l'établissement public territorial, domicilié professionnellement à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), Boulevard de l'Hôtel de Ville.

Monsieur Bruno BESCHIZZA, élu à la fonction de Président aux termes du procès-verbal d'installation du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial en date du 11 juillet 2020 transmise en sous-préfecture le 21 juillet 2020 et son affichage.

- ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de plusieurs délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT PARIS TERRES D'ENVOL numéro 135 en date du 9 décembre 2019 rendue exécutoire par sa transmission en préfecture le 18 décembre 2019 et son affichage, numéro 99 du 5 octobre 2020 rendue exécutoire par sa transmission en préfecture le 18 décembre 2020 et son affichage, numéro 129 du 4 octobre 2021 rendue exécutoire par sa transmission en préfecture le 14 octobre 2021 et son affichage le 15 octobre 2021, ayant décidé et autorisé la signature des présentes, dont les copies certifiées conformes sont demeurées ci-annexées.

Monsieur Bruno BESCHIZZA, es-qualités, déclare que lesdites délibérations :

- ont été régulièrement transmises à la Préfecture et régulièrement affichées,
- ont été régulièrement publiées au Recueil des Actes Administratifs,
- n'ont fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

## **2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le Notaire associé soussigné a reçu en la forme authentique le présent Acte contenant vente, de l'Immeuble désignés à l'Article 6 *DESIGNATION*.

L'Acte comprend deux parties pour répondre aux seules exigences de la publicité foncière, l'ensemble de l'Acte forme en tout état de cause, un tout indissociable et unique. Le fait que des dispositions figurent dans l'une ou l'autre des parties de cet Acte est sans incidence sur leur portée juridique.

**La première partie** constitue le document hypothécaire normalisé et comporte, outre la définition des mots commençant par une majuscule, les énonciations de l'Acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, contributions, droits et taxes.

**La seconde partie** de l'Acte comporte les informations, dispositions et conventions sans utilité pour la publicité foncière ni l'assiette des contributions, des droits et taxes.

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

### **3.1. Déclarations du Vendeur**

Le représentant ès-qualité du Vendeur déclare :

- que le Vendeur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que le Vendeur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que le Vendeur n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- que le Vendeur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,
- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par le Vendeur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- que les mandataires sociaux du Vendeur ne sont frappés d'aucune interdiction.

### **3.2. Déclarations de l'Acquéreur**

Le représentant ès-qualité de l'Acquéreur déclare :

- que l'Acquéreur est un établissement public de droit français dûment constitué et existant valablement, dont le siège est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que l'Acquéreur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que l'Acquéreur n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures équivalentes à celles visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- que l'Acquéreur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes constitutifs et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,
- que la signature des présentes et l'exécution de l'Acte par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- que les conseillers territoriaux composant le conseil de territoire de l'Acquéreur ne sont frappés d'aucune interdiction.

#### 4. 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 dénommé en tête des Présentes.

#### 5. VENTE

Le Vendeur, par les Présentes, vend à l'Acquéreur, qui l'accepte, l'Immeuble ci-après désigné.

#### 6. DESIGNATION DU BIEN

UN TERRAIN NU, sis à **TREMBLAY-EN-FRANCE (SEINE SAINT DENIS) (93290)**, tel que figurant au Plan de Cession, établi par l'Agence AME, AMO Urbanisme, le 15 janvier 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(**ANNEXE N°3.** Plan de Cession)

Consistant en une bande de terre d'une surface de [●] m<sup>2</sup> cadastrés, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	886p		
ZB	48 p		
ZB	48p		
ZB	92p		

ZB	93 p		
ZB	94 p		
C	893 p		

Total surface : [●]

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux Présentes.

#### **7. DOCUMENT D'ARPENTAGE - DIVISION CADASTRALE**

La parcelle originellement cadastrée section                    numéro                    lieudit                    pour une contenance de                    a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

Tel que ledit Immeuble existe, se poursuit et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ces divisions résultent de Documents Modificatif du Parcellaire Cadastral (D.M.P.C.), numéro [●], lesquels ont été dressés sous format numérique par [●], Géomètre-Expert à [●] ([●]), [●], le [●]. Ledit document a été vérifié et numéroté le [●].

Ce document d'arpentage, accompagné de l'extrait cadastral modèle 1 correspondant, sera déposé à l'appui de la publication de la présente Vente au service de la publicité foncière de [●].

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°4. Modificatifs du parcellaire cadastral et modèles 1)

#### **ARTICLE 1. HISTORIQUE CADASTRAL**

**I - S'agissant de la parcelle cadastrée section C, numéro 893**

La parcelle cadastrées section C, numéro 893, ci-dessus désignée, provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section C, numéro 722, lieudit « La Maladrerie », pour 25 ha 62 a et 67 ca, en nouvelles parcelles cadastrées, savoir :

- Section C, numéro 893, pour une contenance de 02 ha, 52 a et 44 ca, présentement vendue,
- Section C, numéro 894, pour une contenance de 23 ha, 10 a et 23 ca, demeurant la propriété du Vendeur.

**II - S'agissant des parcelles cadastrées section ZB, numéros 92, 93, 94 et 95**

Les parcelles cadastrées section ZB, numéros 92, 93, 94 et 95 ci-dessus désignées, proviennent de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section ZB, numéro 63, lieudit « Le Bateau », pour 40 hectares, 79 ares et 25 centiares, en nouvelles parcelles cadastrées, savoir :

- Section ZB, numéro 92, pour une contenance de 10 ha, 94 a et 48 ca, présentement vendue,
- Section ZB, numéro 93, pour une contenance de 00 ha, 31 a et 27 ca, présentement vendue,
- Section ZB, numéro 94, pour une contenance de 12 ha, 07 a et 71 ca, présentement vendue,
- Section ZB, numéro 95, pour une contenance de 00 ha, 76 a et 45 ca, présentement vendue,
- Section ZB, numéro 96, pour une contenance de 01 ha, 19 a et 72 ca, demeurant la propriété du Vendeur,
- Section ZB, numéro 97, pour une contenance de 01 ha, 67 a et 59 ca, demeurant la propriété du Vendeur,
- Section ZB, numéro 98, pour une contenance de 03 ha, 97 a et 63 ca, demeurant la propriété du Vendeur,
- Section ZB, numéro 99, pour une contenance de 09 ha, 88 a et 86 ca, demeurant la propriété du Vendeur.

Ces divisions résultent de Documents Modificatif du Parcellaire Cadastral (D.M.P.C.), numéro 2852W, pour l'ancienne parcelle cadastrée section C, numéro 722 et numéro 2853S, pour l'ancienne parcelle cadastrée section ZB, numéro 63, lesquels ont été dressés sous format numérique par Monsieur Bernard LECOMTE, Géomètre-Expert à DRANCY (93700), 42 rue Marcellin Berthelot, le 7 décembre 2017. Ledit document a été vérifié et numéroté le 7 décembre 2017.

Ce document d'arpentage, accompagné de l'extrait cadastral modèle 1 correspondant, ont été publiés au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 17 janvier 2018, volume 2018P, numéro 359.

**ARTICLE 2.****ARTICLE 3. CONCORDANCE CADASTRALE**

L'ascendance et la concordance cadastrale ci-après relatée, certifiant la localisation géographique de l'Immeuble, objet des Présentes, pour en dresser l'origine de propriété comme il sera dit ci-après, a été établie par Monsieur Bernard LECOMTE, Géomètre-Expert à DRANCY (93700), 42 rue Marcellin Berthelot, aux termes d'une attestation en date à DRANCY (93700), du 8 décembre 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée.

**(ANNEXE 7. Attestation du Géomètre - Concordance cadastrale)**

Il résulte de ladite attestation ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« (...)

*Ce lot est actuellement cadastré section **ZB n°92, 93, 94 et 95** et **C n°893** sur la commune de TREMBLAY EN FRANCE (93).*

- *La parcelle cadastrée section ZB n°63 est issue d'une réunion de parcelles (réalisée en septembre 2014).*

*Parmi les parcelles objet de cette réunion, le lot désigné ci-dessus était géographiquement localisé au droit de la parcelle cadastrée section ZB n°58.*

*La parcelle ZB n°58 est elle-même issue d'une réunion de parcelles (réalisée en janvier 2013).*

*Parmi les parcelles objet de cette réunion, le lot désigné ci-dessus était géographiquement localisé au droit des parcelles cadastrées section ZB n°3, 4, 5, 6, 31, 32, 47, 49.*

*Antérieurement, l'analyse du plan cadastral de 1968 permet d'attester que parmi les parcelles énoncées ci-avant:*

*ZB n°47 provient de ZB n°2.*

*ZB n°49 provient de ZB n°1.*

- *La parcelle cadastrée section C n°722 est issue d'une réunion de parcelles (réalisée en septembre 2014).*

*Parmi les parcelles objet de cette réunion, le lot désigné ci-dessus était géographiquement localisé au droit de la parcelle cadastrée section C n°650.*

*La parcelle cadastrée section C n°650 est elle-même issue d'une réunion de parcelles (réalisée en janvier 2013). Parmi les parcelles objet de cette réunion, le lot désigné ci-dessus était géographiquement localisé au droit des parcelles cadastrées section C n°187, 188, 523, 525 et 527.*

*Antérieurement, l'analyse du plan cadastrale de 1968 permet d'attester que parmi les parcelles énoncées ci-avant:*

*C n°523 provient de C n°185.*

*C n°525 provient de C n°186.*

*C n°527 provient de C n°189. (...)* »

## **8. NATURE ET QUOTITÉS**

Le Vendeur est seul propriétaire en pleine propriété de l'Immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété figurant aux présentes.

## **9. EFFET RELATIF**

Acquisition et constitution de servitudes suivant acte reçu par Maître Nicolas BAUM notaire à PARIS le 21 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 17 janvier 2018, volume 2018P, numéro 359.

## **10. CHARGES ET CONDITIONS**

La Vente est consentie aux charges, conditions, déclarations et garanties stipulées au présent Acte, dont certaines sont développées dans la seconde partie de l'Acte. Il est précisé, au titre de la normalisation des actes en deux parties, qu'aucune des charges, conditions, déclarations et garanties figurant dans la seconde partie ne donnent lieu à taxation ou à publicité foncière.

Il est rappelé que la vente de l'Immeuble intervient en l'état et sous les seules garanties expressément stipulées aux présentes.

## **11. PROPRIETE JOUISSANCE**

### **11.1. Transfert de propriété**

L'Acquéreur est propriétaire de l'Immeuble vendu à compter de ce jour.

### **11.2. Transfert de jouissance**

L'Acquéreur en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, l'Immeuble étant libre de toute occupation.

## **12. PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le Prix de [...] EUROS ([...],00 EUR).  
PRIX ht + TVA et prix TTC à ajouter

Le paiement du Prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

## **13. PAIEMENT DU PRIX**

Le Prix est payé comptant à l'instant même par virement en date de valeur de ce jour par l'Acquéreur au Vendeur en totalité par la comptabilité du Notaire soussigné et du Notaire participant.

Le Vendeur reconnaît le paiement du Prix et en consent bonne et valable quittance et sans réserve à l'Acquéreur.

**DONT QUITTANCE**

## **14. DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le Vendeur se désiste de tous droits de privilège de Vendeur et action résolutoire au titre du paiement du Prix de Vente.

## **15. PUBLICITE FONCIERE**

L'Acte sera publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

## **16. DECLARATIONS FISCALES**

### **16.1. De la mutation de l'Immeuble**

#### **16.1.1. Au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)**

Le Vendeur déclare qu'il a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, comme agissant dans le cadre d'une activité économique.

La vente portant sur un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts, la présente vente est imposable de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée, ladite Taxe sur la Valeur Ajoutée liquidée sur le prix total, l'acquisition de la partie de l'Immeuble constitutive d'un terrain à bâtir ayant ouvert droit à déduction pour le Vendeur.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le Vendeur sur Imprimé CA3 étant ici précisé que le numéro d'identification TVA du Vendeur est : FR 20 71 2029214.

#### 16.1.2. Au regard des droits d'enregistrement

Conformément à l'article 1042 du Code général des Impôts, la présente mutation sera exonérée de toute perception au profit du Trésor public.

#### 16.2. Calcul des droits sur la vente de l'Immeuble

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

#### 16.3. Contribution de sécurité immobilière

En raison de l'application des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts à la vente, lesquelles prévoient une exonération de portée générale, à savoir « aucune perception au profit du Trésor », aucune contribution de sécurité immobilière, telle que prévue par l'article 879 du Code Général des Impôts, ne sera due lors du dépôt du présent acte au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1<sup>er</sup>.

#### 16.4. Déclarations sur les plus-values immobilières

L'Immeuble est entré dans le patrimoine du Vendeur :

Acquisition et constitution de servitudes suivant acte reçu par Maître Nicolas BAUM notaire à PARIS le 21 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 17 janvier 2018, volume 2018P, numéro 359.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- Qu'elle est soumise à l'Impôt sur les Sociétés ;
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du service des impôts de PANTIN, ou elle est identifiée à PANTIN (93505), 8 rue Courtois sous le numéro FR 20 71 2029214

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

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

### 17. INTERPRETATION

#### 17.1. Terminologie

Dans le corps de l'Acte, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

**"Acte Authentique de Vente", "Acte", "Acte de Vente", "Vente" ou "Présentes"** : désigne le présent acte de vente et ses annexes, lesquelles font partie intégrante de l'Acte au même titre que les dispositions figurant dans les première et deuxième parties de celui-ci ;

**"Acquéreur"** : désigne l'Etablissement public dénommé « **PARIS TERRE D'ENVOL** » également désignée dans le corps des Présentes par son abréviation « **EPT** » visé à l'Article 1.2 *Acquéreur* ;

**"Aménageur"** : désigne l'Etablissement public dénommé « **GRAND PARIS AMENAGEMENT** » également désignée dans le corps des Présentes par son abréviation « **GPAM** » ;

**"Annexe(s)"** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec la vente elle-même ; elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps de la présente vente ;

**"Article(s)"** : désigne tout article des présentes ;

**"Bail à Construction"** : désigne le bail à construction et ses annexes, consenti le [●] 2022, par le Vendeur à l'Acquéreur pour une durée de trente (30) années entières et consécutives, portant sur un terrain situé à Tremblay-En-France (93290), cadastrés section [●] numéros [●], sur lequel l'Acquéreur s'est engagé à construire une salle polyvalente principalement pour des spectacles, des manifestations culturelles ou sportives ;

**"Dossier d'Informations"** : désigne des informations et documents réunis de bonne foi par le Vendeur et mis à la disposition de l'Acquéreur sur le site internet « ESPACE NOTARIAL » (<https://www.espacenotarial.com>) et dont la liste est ci-annexée.

(ANNEXE N°1. Dossier d'Informations) ;

**"Frais"** : désigne la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits de toute nature, la taxe de publicité foncière, les émoluments de notaire et frais de publication auxquels donnera lieu l'Acte de Vente ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement de la Promesse et de l'Acte de Vente, de ses Annexes et plus généralement tous les frais entraînés par la signature de la Promesse et de l'Acte de Vente, leurs suites et leurs conséquences, qui seront à la charge de l'Acquéreur ;

**"Immeuble", "Immeubles", "Bien" ou "Biens"** : désignent le bien de nature immobilière objet des présentes visé à l'Article 6. *DESIGNATION* ;

**"Jour(s)" ou "Jours calendaire(s)"** : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;

"**Jour(s) Ouvré(s)**" : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;

"**Notaire soussigné**" : désigne **Maître Nicolas BAUM**, Notaire à PARIS (75002), 1-3 rue Lulli ;

"**Notaire participant**" : désigne **Maître Raphaël LEONETTI**, Notaire à PARIS 8ème, 55 boulevard Haussmann ;

"**Parties**" : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur ;

"**Plan de Cession**" : désigne le plan établi par le Cabinet [●], Géomètres Experts domiciliés à [●] ([●]), [●], le [●], identifiant le Bien, son bornage **aux Présentes** ;

"**Prix**" : désigne le prix de vente de l'Immeuble tel que fixé à l'Article 18. *PRIX* ;

"**Vendeur**" : désigne la Société dénommée « **SOCIETE IMMOBILIERE DU PALAIS DES CONGRES**, également désignée dans le corps des Présentes par son abréviation « **SIPAC** » visée à l'Article 1.1 *Vendeur* ;

"**Surface de plancher**" ou "**SDP**" : désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie aux articles L. 111-14 et R. 111-22 du Code de l'urbanisme dans leur état rédactionnel issu en dernier lieu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

"**ZAC**" : désigne la zone d'aménagement concerté « Sud Charles de Gaulle », également connue sous sa dénomination commerciale « AeroliansParis », dont l'Etablissement public dénommé « **GRAND PARIS AMENAGEMENT** » est l'aménageur.

Dans l'Acte, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou paragraphe, se comprend comme référence faite à un Article ou paragraphe de l'Acte.

## **17.2. Interprétation**

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ou courriers ou autres échanges antérieurs à la signature des présentes et relatifs à la cession de l'Immeuble.

De plus, dans le présent Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un Article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un Article de la vente ou une annexe de la vente, sauf précision contraire expresse,
- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **18. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

L'Acquéreur déclare qu'il n'a pas l'intention d'affecter l'Immeuble à un usage total ou partiel d'habitation et que les présentes n'entrent donc pas dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

## **19. EXPOSE**

Les Parties aux Présentes ont souhaité faire les déclarations liminaires qui suivent :

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL est une structure créée dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et destinée notamment à promouvoir des projets de développement à l'échelle du territoire.

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL ne disposant pas du foncier nécessaire à la réalisation de son Projet, à savoir la création d'une salle polyvalente principalement pour des spectacles, des manifestations culturelles ou sportives, s'est rapproché de la SIPAC, propriétaire de terrains à TREMBLAY-EN-FRANCE.

Dans ce contexte, la société SIPAC a proposé à l'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL de lui consentir des droits réels sur le Terrain objet des présentes situé au nord du Parc des expositions de Paris Nord Villepinte.

Pour réaliser cette opération, les Parties sont convenues de retenir comme moyen juridique le bail à construction tel qu'il se trouve défini par les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation et les décrets pris pour son application.

L'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL a d'ores et déjà obtenu un permis de construire délivré par la mairie de Tremblay-En-France sous le numéro PC 093 073 21 C0064, en date du 13 décembre 2021, autorisant la nouvelle construction d'un équipement multifonctionnel de sport et spectacle et la création d'une Surface de plancher de 19.022,00 m<sup>2</sup>.

Le Permis de Construire a fait l'objet d'un premier affichage sur le Terrain en date du 13 janvier 2022 suivant procès-verbal de constat établi par Maître Laurent DUBOIS, Huissier de Justice à VILLEPINTE (93420).

Le dossier de demande de Permis de Construire, l'arrêté et ses avis ainsi que le premier constat d'affichage susvisés figurent dans le Dossier d'Information.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées aux fins de conclure le bail à construction,

Lesdits terrains n'étant pas aménagés en vue de cet usage et la SIPAC n'ayant pas vocation à procéder à de tels aménagements, les Parties se sont rapprochées de l'établissement public local dénommé Grand Paris Aménagement (« GPAM »), en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris, aux fins de recueillir son accord en vue de l'aménagement, par GPAM, de cette voie.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues :

- que la SIPAC cède ce jour à l'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL, l'emprise de la « voie sud » figurée par un liseré (xx) sur le plan ci-annexé, établi par (xx), le (xx), qui constitue une des voies de desserte du Terrain, sur lequel sera érigé le Projet de construction de l'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL ;
- l'établissement public PARIS TERRES D'ENVOL s'engageant à mettre à disposition cette

emprise, un instant de raison après son acquisition, objet du présente acte, à GPAM aux fins que GPAM l'aménage en sa qualité d'aménageur de la ZAC Aérolians Paris. Cette voie sera classée en tant que voirie publique.

Étant ici précisé que la vente de la voie sud, objet du présent acte, en vue de son aménagement par GPAM, constitue, pour SIPAC, une condition essentielle et déterminante de l'opération dans son ensemble.

En parallèle afin de mener à bien le Projet, les Parties sont convenues de la signature concomitante :

(i) des actes notariés suivants :

- Bail à Construction consenti par SIPAC au profit d'EPT,
- Vente de la voie sud consentie par SIPAC au profit de l'EPT permettant la réalisation de la voie Sud (desserte du Colisée), objet du présent acte,
- Servitude d'utilisation du Colisée entre SIPAC et l'EPT,
- Prêt à usage consenti par SIPAC au profit de l'EPT.

(ii) des actes sous seing privé suivants :

- Protocole d'accord entre GPAM et SIPAC,
- Convention de coopération et de financement des travaux de la voie Sud (desserte du Colisée) entre GPAM (réalisant ces travaux pour le compte de l'EPT), l'EPT et SIPAC,
- Protocole entre l'EPT et PROPEXTO, Viparis Nord Villepinte, en présence de SIPAC et de la société S-Pass (exploitant du Colisée) relatif à l'utilisation ponctuelle d'emplacements de stationnement au sein du PIEX,
  - Convention d'autorisation d'usage entre l'ASL AeroliansParis Gestion et SIPAC ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SIPAC participera à l'entretien des équipements, infrastructures et services associés, dont il aura l'usage situés au sein du périmètre de l'ASL AeroliansParis Gestion.

Les Parties précisent que les contrats susvisés au (i) et (ii) ne forment pas un ensemble contractuel interdépendant au sens de l'article 1186 du Code civil.

**Ceci étant exposé, il est passé à la Vente.**

**20. CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE DE L'ACCORD DU VENDEUR EN RAISON DE L'ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR DE METTRE A DISPOSITION LE TERRAIN A L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DENOMME GRAND PARIS AMÉNAGEMENT EN VUE DE SON AMÉNAGEMENT**

L'Acquéreur s'engage expressément et irrévocablement, aux termes des présentes, à confier, un instant de raison après la Vente, le Terrain à l'établissement public d'aménagement dénommé Grand Paris Aménagement, aux fins qu'il l'aménage en voie, qui sera classée comme voirie publique et sera destinée notamment à desservir le futur Colisée.

En outre, l'Acquéreur s'oblige à stipuler intégralement cette clause dans tout acte translatif de propriété portant sur le Terrain et à obliger ses ayants-causes à titre réel à en respecter les termes et à la reproduire dans chacun des actes de vente ayant pour objet tout ou partie du Terrain.

Les Parties conviennent que l'aménagement du Terrain par l'établissement public d'aménagement dénommé Grand Paris Aménagement en voie, qui sera classée comme voirie publique et destinée notamment à desservir le futur Colisée, ainsi que l'engagement de rappel des stipulations de la présente clause, constituent une condition essentielle et déterminante du consentement du Vendeur à la présente vente, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

## **21. ABSENCE D'APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AU LOTISSEMENT**

La présente Vente ne constitue pas, conformément à l'article R. 442-1 f), un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme et n'aura donc pas à être précédée par la délivrance d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

Les Parties se reconnaissent parfaitement informées de la réglementation applicable en matière de lotissement.

## **22. DOSSIER D'INFORMATIONS**

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties que l'article 1112-1 du Code civil crée à leur charge un devoir précontractuel réciproque d'information présentant un caractère d'ordre public, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Les Parties reconnaissent avoir parfaite connaissance qu'elles ont ainsi le devoir de s'échanger toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

A cet égard, les Parties déclarent que le Vendeur a mis, préalablement à la signature de l'Acte, à la disposition de l'Acquéreur assisté de ses conseils, le Dossier d'Informations, afin de lui permettre d'analyser l'Immeuble, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative de l'Immeuble, ce que l'Acquéreur reconnaît expressément.

La liste des pièces formant le Dossier d'Informations ainsi publié et mises à disposition de l'Acquéreur, est demeurée ci-annexée.

L'Acquéreur déclare et reconnaît avoir procédé à sa satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous ses conseils, à une étude tant sur le plan juridique que sur le plan fiscal, administratif, environnementale et technique de l'Immeuble. Cette étude comprend notamment des visites de l'Immeuble.

L'Acquéreur déclare se satisfaire du contenu du Dossier d'Informations et qu'il n'a pas identifié de document important susceptible d'avoir un impact sur son appréciation de l'Immeuble et dont il n'aurait pas demandé communication au Vendeur.

L'Acquéreur déclare avoir pris en considération le résultat de l'étude ci-dessus pour évaluer l'Immeuble et déterminer les charges et conditions de la présente vente.

Le Vendeur précise que l'étude approfondie de l'Immeuble que l'Acquéreur a effectuée et le fait que l'Acquéreur est en mesure de procéder à sa propre appréciation des risques liés à l'acquisition, la détention et la gestion de l'Immeuble ont constitué pour lui des éléments déterminants de son choix de lui consentir la présente vente dans les conditions ci-après.

En conséquence, l'Acquéreur reconnaît que l'acquisition de cet Immeuble, si elle se réalise, interviendra, à ses risques et périls, dans son état sans aucune garantie de la part du Vendeur de quelque nature que ce soit à sa charge, autres que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et des garanties limitativement énoncées aux présentes, l'Acquéreur acceptant de faire son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, juridiques, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter l'Immeuble.

L'Acquéreur reconnaît qu'il ne peut se prévaloir d'une quelconque déclaration ou garantie tacite ou implicite de la part du Vendeur.

Les Parties déclarent encore que les conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante de la présente vente comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions

Les Parties déclarent par ailleurs :

- que l'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre elles et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des Présentes ;
- qu'ainsi, l'Acte constitue un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 1er du Code civil.

Les Parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

Le Notaire a rappelé les dispositions de l'article 1195 du Code civil dont les termes sont ci-après intégralement reproduits :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. ».*

En application de ces dispositions, les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre de l'Acte et en accepter l'ensemble des risques, et accepter en conséquence d'assumer le risque de changement de circonstances imprévisible.

## **23. URBANISME**

### **23.1. Renseignements d'urbanisme**

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions d'urbanisme

contenues dans les documents figurant dans le Dossier d'Information ainsi que directement auprès de la mairie de Tremblay-En-France.

L'Acquéreur :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le Notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **23.2. Absence de Droit de préemption urbain**

Il résulte d'un courrier délivré par la Mairie de Tremblay-en-France en date du 4 février 2022 que le délégataire du droit de préemption urbain se trouve être l'Acquéreur, en conséquence et conformément aux dispositions de des 'articles L.211-1 et suivant du Code de l'urbanisme, ledit droit n'a pas à être purgé préalablement au Présentes.

(**ANNEXE N°2**, courrier délivré par la Mairie de Tremblay-en-France en date du 4 février 2022)

## **24. CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu, sous les charges et conditions suivantes négociées par les Parties et à l'exécution desquelles l'Acquéreur s'oblige expressément, savoir :

### **24.1. Etat de l'Immeuble**

L'Acquéreur prendra l'Immeuble présentement vendu, à ses risques et périls, dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le Vendeur en raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, de mitoyenneté, communauté, vue, jour, passage, défaut d'alignement, vices apparents ou cachés, absence de raccordement, de constructibilité ou de viabilisation du Terrain.

### **24.2. Garantie d'éviction**

L'Acquéreur bénéficiera de la garantie d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

### **24.3. Contenances**

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

### **24.4. Servitudes**

Sans préjudice de la garantie d'éviction dont il est fait état à l'article 24.2., l'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute

nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever l'Immeuble, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, de celui des immeubles voisins et des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur et 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.

En outre, le Vendeur déclare :

- qu'il n'a pas lui-même créé ou laissé créer de servitude.
- qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes en dehors :
  - de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs,
  - de celles révélées dans les titres de propriété et les anciens titres de propriété.
  - de celles rappelées dans la note ci-annexée.

**(ANNEXE N°3. Note sur les servitudes)**

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes.

#### **24.5. Situation locative**

Le Vendeur déclare que le Bien est libre de toute location ou occupation de quelque nature que ce soit, à ce jour.

En tout état de cause, le Vendeur fera son affaire personnelle de toute convention d'occupation qui pourrait être revendiquée et trouvant son origine antérieurement aux Présentes, de sorte que l'Acquéreur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### **24.6. Contrat d'affichage**

Le Vendeur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever l'Immeuble.

#### **24.7. Impôts et taxes**

L'Acquéreur acquittera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'Immeuble vendu est et pourra être assujéti, notamment la taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères.

S'agissant de la taxe foncière, le redevable légal de l'impôt reste le propriétaire au premier janvier de l'année d'imposition. Le redevable de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année en cours vis-à-vis de l'administration fiscale est donc le Vendeur.

Les impôts et taxes dues au titre de la période antérieure à ce jour resteront à la charge du Vendeur.

L'Acquéreur s'oblige à verser au Vendeur, à la première réquisition de ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception, prorata temporis à compter de ce jour inclus, la quote-part de la taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères de l'année en cours, sur présentation d'une copie de l'avis d'imposition de l'année en cours.

**24.8. Maintenance – Entretien - Gardiennage**

Le Vendeur n'a pas souscrit de contrat de maintenance, d'entretien ou de gardiennage concernant l'Immeuble transférable à l'Acquéreur.

Le cas échéant le Vendeur fera son affaire personnelle de la résiliation à ses frais desdits contrats.

**24.9. Contrat d'administration et de gestion**

Le Vendeur n'a pas consenti de mandat de gestion concernant l'Immeuble.

**24.10. Assurances**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toute police et donne un mandat irrévocable au Vendeur qui l'accepte de résilier la police en cours.

**25. ZONE OPERATIONNELLE**

**25.1. Zone d'aménagement concertée**

L'Immeuble est situé dans la zone d'aménagement concertée dénommée Aérolians Paris (ci-après « ZAC »).

La documentation relative à cette ZAC et fournie par le Vendeur figure au Dossier d'Informations.

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement et du cahier des charges de la ZAC.

L'Acquéreur déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

**25.2. ASL « AEROLIANS GESTION » de la ZAC**

Le Vendeur déclare qu'il existe à ce jour une association syndicale, dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC AEROLIANS PARIS GESTION », par abréviation « ASL AEROLIANS PARIS GESTION » et que les Biens objet des présentes ne font pas partis du périmètre de cette association et n'en sont donc pas membre de plein droit.

**26. CONDITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT**

**26.1. Etat de pollution des sols résultant des informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'Environnement**

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, issu de la Loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014, ci-après relatées :

*« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.*

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

Le décret d'application visé par le dernier alinéa de l'article précité a été adopté le 26 octobre 2015 sous le n°2015-1353 et est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Précisions étant ici faites :

- que les obligations découlant des dispositions de l'article L. 125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L.125-5 et au II de l'article L.125-6 du Code de l'environnement ;

- que l'article R.125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance ; étant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

**A cet égard, il est précisé [ • ]**

## **26.2. Déchets**

### **26.2.1. Rappel de la réglementation relative aux déchets**

Le Notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dont certaines sont ci-après littéralement rapportées par extraits :

« *Au sens du présent chapitre, on entend par :*

*Déchet : 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 (...)*

*Gestion des déchets : le tri à la source, la collecte, le transport, la valorisation, y compris le tri, et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris la surveillance des installations de stockage de déchets après leur fermeture, conformément aux dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;*

*Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;*

*Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; (...)*

*Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;*

*Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie. ».*

L'article L 541-2 du Code de l'environnement dispose que :

« *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. ».*

Article L. 541-3 du Code de l'environnement dispose notamment que :

*« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, à l'exception des prescriptions prévues au I de l'article L. 541-21-2-3, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai de dix jours, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut lui ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € et le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé. (...)*

*III.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. ».*

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :*

*- les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ; (...). ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets. Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 dudit code.

Le Notaire Soussigné rappelle également aux Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement précité, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion (...). ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L 541-1-1 dudit code, les opérations de collecte, transport, valorisation, élimination et plus largement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

#### **26.2.2. Convention des Parties**

L'Acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du Terrain ; ainsi que de la présence le cas échéant de tous déchets y compris enterrés. L'Acquéreur s'oblige par ailleurs, s'il y a lieu, à prendre en charge l'élimination de tous déchets, et ce à ses frais exclusifs.

A ce titre, l'Acquéreur s'oblige, à faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de la gestion de tous déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale sans recours contre le Vendeur.

### **26.3. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

#### **26.3.1. Rappel de la réglementation**

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

*« 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 la 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. »*

#### **26.3.2. Déclarations du Vendeur**

En application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement précité, le Vendeur informe l'Acquéreur de la situation de l'immeuble au regard de l'environnement, et déclare qu'à sa connaissance :

- il n'a pas été exploité d'installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur le terrain d'assiette de l'immeuble, ainsi qu'il résulte notamment de l'extrait du fichier BASIAS et de l'extrait de la Base de l'Inspection des Installations Classées, de la lettre de la Préfecture / DREAL , à l'exception de :

[•]

- que son activité n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- que le site ne présente pas, à ce jour, et à sa connaissance, de dangers ou inconvénients résultant de l'exploitation autres que ceux décrits dans les diverses études ou rapports portés à sa connaissance et à celle de l'Acquéreur.

Les Parties conviennent par ailleurs d'annexer aux présentes outre les fiches BASIAS, et l'extrait de la Base de l'Inspection des Installations Classées, de la lettre de la Préfecture / DREAL, l'extrait du fichier BASOL figurant au Dossier d'Informations.

**(ANNEXE N°4. Documents environnement ICPE)**

### **27. ETAT DU SOL ET DU SOUS-SOL**

#### **27.1. Absence de mines**

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'immeuble, de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code Minier ci-après relatées:

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire*

*restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. ».*

## **27.2. Audit environnemental**

Dans le cadre du Dossier d'Informations, il a été porté à la connaissance de l'Acquéreur qui le reconnaît [●]

### **VISER LES AUDITS DES SOLS**

## **28. DÉCLARATION DE L'ACQUÉREUR ET CONVENTION DES PARTIES RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT ET A L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL**

Notamment au regard des articles L.125-7 et L.514-20 du Code de l'environnement, l'Acquéreur précise qu'il n'entend pas modifier la destination indiquée à l'Article 6 DESIGNATION.

Par ailleurs, l'Acquéreur reconnaît que le Vendeur, qui, en aucun cas ne peut être considéré comme « exploitant » du site au regard des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement (ancienne loi du 19 juillet 1976), lui a indiqué et fourni tous les éléments lui permettant de parfaitement connaître la situation de l'Immeuble au regard de l'environnement, et que, malgré cette situation, il accepte :

- de faire son affaire personnelle de toutes les conséquences liées à la présente vente, sans recours contre le Vendeur, notamment au regard de l'état du sol et du sous-sol,
- en assurer toutes les conséquences actives et/ou passives,

Le tout de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ou recherché à quelque titre que ce soit à ce sujet.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'historique de l'Immeuble, au regard de sa situation environnementale et en fait son affaire, sans recours ni garantie à l'encontre du Vendeur, notamment au titre de tous travaux, contrôles, recherches, analyses ou informations qui pourraient s'avérer nécessaires.

L'Acquéreur déclare en particulier avoir été dûment informé par le Vendeur, notamment par la communication dudit courrier de la Préfecture, l'extrait du fichier BASIAS et l'extrait du fichier BASOL, l'extrait de la Base de l'Inspection des Installations Classées, et reconnaît en conséquence que le Vendeur a dûment rempli l'ensemble de ses obligations en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

Les Parties réitèrent en tant que de besoin que l'Immeuble est vendu en l'état, sans aucune garantie, l'Acquéreur renonçant à la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil.

En tout état de cause, l'Acquéreur donne acte au Vendeur que le contenu des documents mentionnés au présent article n'est en aucun cas contractualisé pour la définition de l'Immeuble et l'étendue de l'obligation de délivrance du Vendeur. Il donne acte au Vendeur de ce qu'il ne peut garantir le contenu de ces documents, établis sous la seule responsabilité de leur auteur.

En outre, l'Acquéreur reconnaît et accepte toutes les sujétions résultant de la situation de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier, sans aucun recours contre le Vendeur, notamment

en cas d'action, demande, injonction de quelque nature que ce soit, en responsabilité civile ou autre, émanant de tiers, ou d'action, demande, injonction de quelque nature que ce soit, émanant d'une administration, fondée sur la situation passée, présente ou à venir de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier en matière environnementale.

Etant à nouveau rappelé que ces engagements ont déterminé la convention des Parties.

## **29. RAPPORT GEOTECHNIQUE**

### **29.1. Situation du Bien au regard de la nature des sols**

Le Vendeur a fait établir une étude de sol par la Société [●], située à [●] ([●]), [●], qui a fait l'objet d'un rapport n°[●], en date du [●], complété par un rapport d'investigation géotechnique (relevés piézométriques) en date du [●].

L'Acquéreur déclare avoir eu connaissance préalablement aux Présentes des rapports sus-énoncés.

Les copies desdits rapports sont demeurées ci-annexées.

**(ANNEXE N°5. Rapport [●] du [●])**

**(ANNEXE N°6. Rapport [●] du [●])**

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance et compréhension des conclusions desdits rapports

### **29.2. Convention des Parties**

L'Acquéreur aura l'entière responsabilité, à ses frais exclusifs, de toute étude géotechnique complémentaire qu'il souhaiterait réaliser sur le Terrain objet des Présentes, et de tout travaux de consolidation des sous-sols et fondations spéciales nécessaires et préalables à la réalisation de toute construction, ou de tout cuvelage, le cas échéant, et ce quel que soit le mode opératoire retenu, sans recours ni garantie contre le Vendeur à ce sujet.

## **30. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION DES SOLS**

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels, miniers, sismiques et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à -27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des servitudes risques et d'information sur les sols établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé l'Immeuble (ci-après l'« **ERPo** »).

Les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions du décret n° 07-3661 du 3 octobre 2007 et de l'arrêté du 18 décembre 2017, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et pollution majeurs.

Le Vendeur a remis à l'Acquéreur qui le reconnaît l'ERPo, conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel.

Une copie de cet état est ci-annexée.

**(ANNEXE N°7 ERPo).**

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'ERPo et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par état, reconnaissant que par la production de cet état, le Vendeur a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels, miniers, technologiques sismiques et pollution.

Le Vendeur informe également l'Acquéreur que, depuis qu'il est propriétaire, l'Immeuble n'a pas à sa connaissance fait l'objet d'un sinistre pour lequel une indemnité aurait été versée en application de l'article L 125-2 du Code de l'environnement ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et qu'il n'avait pas été lui-même informé de tels sinistres en application de ces mêmes dispositions. **Le Vendeur informe enfin l'Acquéreur qu'il a été édité sur le territoire de la Commune de Tremblay-En-France divers arrêtés de catastrophe naturelle, ainsi qu'il résulte des informations portées en annexe de l'état des risques et pollutions.**

En outre, l'article L.125-5 du Code de l'environnement 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<sup>er</sup> 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.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des locaux s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

Une copie de la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN et de la définition des trois catégories est ci-annexée.

**(ANNEXE N°8.** Cartographie IRSN Radon)

L'Acquéreur informé de la situation des Biens s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

### **31. INFORMATIONS SUR LES NUISANCES SONORES AÉRIENNES**

Il est préalablement rappelé que :

- les dispositions du paragraphe 10° de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoyant que le dossier de diagnostic technique visé audit article L.271-4 doit comprendre, lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L.112-11 du même code ;
- des dispositions de l'article L.112-11 du code de l'urbanisme dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

*« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.*

*Ce document comporte :*

- 1° L'indication claire et précise de cette zone ;*
- 2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;*
- 3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.*

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. - Ce document est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Vendeur déclare que les Biens [sont/ ne sont pas] situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, ainsi qu'il résulte des indications portées sur l'état des nuisances sonores aériennes ci-annexé, établi par le °[•], [•], le [•].

(ANNEXE N°9. Etat des nuisances sonores aériennes)

### **32. PRINCIPES APPLICABLES AUX RAPPORTS, DIAGNOSTICS ET ATTESTATIONS**

Le Vendeur ne garantit pas le contenu des Rapports, attestations et diagnostics visés aux Présentes ou dans le Dossier d'Informations, ces documents étant établis sous la seule responsabilité de son auteur.

Les Parties rappellent en tant que de besoin que l'Immeuble est vendu en l'état, sans aucune garantie, l'Acquéreur, renonçant à la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil.

L'Acquéreur fera son affaire exclusive sans aucun recours contre le Vendeur d'une éventuelle inexactitude des Rapports, attestations et diagnostics visés aux présentes ou dans le Dossier d'Informations et des conséquences financières et autres d'une telle inexactitude, aussi importantes soit elle, cet aléa ayant été pris en compte dans la détermination du Prix.

Enfin, dans l'hypothèse où des recherches ultérieures révéleraient le caractère inexact des Rapports, attestations et diagnostics visés aux présentes ou dans le Dossier d'Informations et où la responsabilité de leur auteur pourrait être recherchée, le Vendeur s'engage à subroger l'Acquéreur, à première demande, dans les droits et actions qu'il détient à l'encontre dudit auteur.

### **33. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Il est rappelé à l'Acquéreur les dispositions de l'article 552 du Code civil :

« 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.

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 de la découverte l'immeuble 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 bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.

- 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.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation sus-rappelée et vouloir en faire son affaire personnelle de la situation de l'Immeuble à cet égard, à ses risques et périls à compter de la présente Vente.

#### **34. ORIGINE DE PROPRIETE**

##### **34.1. Origine immédiate**

L'Immeuble appartient au Vendeur par suite de l'acquisition qu'il en a fait, avec d'autres parcelles de :

L'Etablissement public local à caractère industriel ou commercial dénommé **GRAND PARIS AMENAGEMENT**, dont le siège est à PARIS (75019), 11 rue de Cambrai, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Suivant acte reçu par Maître Nicolas BAUM notaire à PARIS le 21 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 17 janvier 2018, volume 2018P, numéro 359.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix hors taxe de treize millions trois cent onze mille sept cent cinquante euros (13 311 750,00 eur),

La Taxe sur la valeur ajoutée, calculée sur la totalité du prix, au taux de 20,00 %, s'élève à la somme deux millions six cent soixante-deux mille trois cent cinquante euros (2 662 350,00 eur).

Soit un PRIX TOTAL taxe sur la valeur ajoutée calculée sur la totalité du prix incluse de **QUINZE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE CENT EUROS (15 974 100,00 EUR)**.

Ledit prix payé comptant et quittancé audit acte.

### **34.2. Origine antérieure**

#### **1. ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **36.1 Rappel des divisions et réunions parcellaires**

##### **(i) Parcelle cadastrée section ZB, numéro 63**

La parcelle cadastrée section ZB, numéro 63, provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZB, numéros 46 et 58.

Cette division résulte d'un document d'arpentage numéro 2627 R, publié par voie de réquisition interne auprès du service de la publicité foncière de BOGIGNY 3EME, le 8 septembre 2014, volume 2014P, numéro 3731.

##### **(ii) Parcelle cadastrée section ZB, numéro 58**

La parcelle cadastrée section ZB, numéro 58, provient, avec d'autres, de la réunion des parcelles cadastrées section ZB, numéros 3, 4, 5, 6, 31, 32, 47 et 49 .

Cette division résulte d'un document d'arpentage numéro 10710, publié par voie de réquisition interne auprès du service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME, le 10 octobre 2012, volume 2012P, numéro 4826, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre en date du 28 novembre 2012, volume 2012P, numéro 12291.

##### **(iii) Parcelle cadastrée section ZB, numéro 49**

La parcelle cadastrée section ZB, numéro 49, provient avec une autre parcelle, de la division de la parcelle cadastrée section ZB, numéro 1.

Cette division résulte d'un document d'arpentage numéro 1940, publié par voie de réquisition interne auprès du 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 29 décembre 2000, volume 2000P, numéro 7886, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 26 février 2001, volume 2001P, numéro 1263.

##### **(iv) Parcelle cadastrée section C, numéro 527**

La parcelle cadastrée section C, numéro 527, provient avec une autre parcelle, de la division de la parcelle cadastrée section C, numéro 189.

Cette division résulte d'un document d'arpentage numéro 1889 J, publié par voie de réquisition interne auprès du 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 14 octobre 1997, volume 1997P, numéro 5088.

**(v) Parcelle cadastrée section C, numéro 523**

La parcelle cadastrée section C, numéro 523, provient avec une autre parcelle, de la division de la parcelle cadastrée section C, numéro 185.

Cette division résulte du document d'arpentage précité numéro 1889 J, publié par voie de réquisition interne auprès du 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 14 octobre 1997, volume 1997P, numéro 5088.

**36.2 Origine de propriété****(I) PARCELLES CADASTREES SECTION ZB, N°6, 47, 49 ET SECTION C, N°187, 188 ET 525**

Ces parcelles appartiennent au Vendeur pour les avoir acquises par suite d'expropriation des diverses personnes ci-après visées, aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue le 5 septembre 2005, par le Juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, publiée au 3EME bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 11 décembre 2006, volume 2006P numéro 7704.

Ledit acte a été suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 11 janvier 2007, publiée au 3EME bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 15 janvier 2007, volume 2007P, numéro 306.

Après accomplissement des formalités légales, Monsieur le Juge de l'expropriation du Département de la SEINE SAINT-DENIS, siégeant au Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, a prononcé l'expropriation au profit de l'AFTRP, de divers immeubles situés sur la Commune de TREMBLAY-EN-FRANCE (93290), nécessaires à la création d'une réserve foncière en vue de la réalisation partielle du Pôle européen prévu au schéma directeur de la région ILE-DE-FRANCE, englobant ce secteur de TREMBLAY-EN-FRANCE et dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de SEINE SAINT-DENIS, du 22 octobre 1996, laquelle déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté préfectoral du 6 juillet 2001.

Cette expropriation a eu lieu moyennant les indemnités fixées comme suit, savoir :

- Concernant les parcelles cadastrées section ZB, n°6 et 49

L'acquisition de ces parcelles a été faite aux termes de l'ordonnance d'expropriation précitée, des Consorts **TISSIER, VERLUISE** et **GARNIER**.

Cette expropriation a eu lieu moyennant une indemnité fixée suivant ordonnance du Juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 6 décembre 2006, avec d'autres parcelles, à la somme de un million trois cent quarante-huit mille neuf cent soixante-quinze euros et dix-sept centimes (1 348 975,17 eur), ladite indemnité a été payée le 16 novembre 2017, ainsi qu'il résulte d'un avis de virement délivré par l'Agent comptable du Vendeur, en date du 8 décembre 2017.

- Concernant la parcelle cadastrée section ZB, n°47

L'acquisition de ces parcelles a été faite aux termes de l'ordonnance d'expropriation précitée, des Consorts **DUBOIS**.

Cette expropriation a eu lieu moyennant une indemnité fixée suivant ordonnance du Juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 29 novembre 2006, à la somme de cent neuf mille cinquante-six euros et quatre-vingt-seize centimes (109 056,96 eur), ladite indemnité a été payée le 21 novembre 2017, ainsi qu'il résulte d'un avis de virement délivré par l'Agent comptable du Vendeur, en date du 8 décembre 2017.

- Concernant la parcelle cadastrée section C, n°187

L'acquisition de ces parcelles a été faite aux termes de l'ordonnance d'expropriation précitée, des Consorts **CUYPERS**.

Cette expropriation a eu lieu moyennant une indemnité fixée suivant ordonnance du Juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 29 novembre 2006, avec d'autres parcelles, à la somme de soixante-neuf mille quatre cent quatre-vingt-dix-neuf euros et quatre-vingt-quatre centimes (69 499,84 eur), ladite indemnité a été payée le 6 novembre 2017, ainsi qu'il résulte d'un avis de virement délivré par l'Agent comptable du Vendeur en date du 8 décembre 2017.

o Concernant la parcelle cadastrée section C, n°88 et 525

L'acquisition de ces parcelles a été faite aux termes de l'ordonnance d'expropriation précitée, des Consorts **COUSIN**.

Cette expropriation a eu lieu moyennant une indemnité fixée suivant ordonnance du Juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 29 novembre 2006, avec d'autres parcelles, à la somme de cent quatre-vingt-sept mille quarante-trois euros et cinquante-deux centimes (187 043,52 eur), ladite indemnité a été payée le 21 novembre 2017, ainsi qu'il résulte d'un avis de virement délivré par l'Agent comptable du Vendeur, en date du 8 décembre 2017.

**(II) PARCELLE CADASTREE SECTION ZB, N°32 ET SECTION C, N°189**

Lesdites parcelles appartiennent au Vendeur pour les avoir acquises du : **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE ZAFFANI FRERES**, société civile au capital de 3.157.000,00 francs, dont le siège est à TREMBLAY-EN-FRANCE, 20 rue Louis Eschard.

Aux termes d'un acte reçu par Maître VILEYN, Notaire à COUPVRAY, le 25 mars 1997.

Cette acquisition eu lieu moyennant le prix principal de quatre cent quarante-deux mille sept cent soixante francs (442 760,00 frs), en ce compris une indemnité de frais de emploi de soixante-dix-sept mille quatre cent quarante-neuf francs (77 449,00 frs), lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Ladite vente a eu lieu dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 22 octobre 1996 ci-après rappelée.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 23 mai 1997, volume 1997P, numéro 2688

Lequel acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 27 juin 1997, publiée audit bureau des hypothèques, le 1<sup>er</sup> juillet 1997, volume 1997P, numéro 3351.

### **36.3 Origine de propriété antérieure**

Il résulte du titre de propriété précité, que les immeubles qui en forment l'objet, font partie « de l'ensemble des immeubles situés à TREMBLAY EN FRANCE nécessaires à la création d'une réserve foncière en vue de la réalisation partielle du pôle européen prévu au Schéma Directeur d'Ile de France, dont l'acquisition par l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, soit en son nom et pour son compte, soit au nom et pour le compte de l'ETAT (Ministère de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme) à l'amiable ou par voie d'expropriation, a été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine Saint Denis en date du 22 octobre 1996. »

Comme conséquence de la déclaration d'utilité publique et de l'expropriation sus-relatée et par application de l'article 7, alinéa 1 et 2 de l'ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958, l'ensemble des parcelles ci-dessus se sont trouvées définitivement affranchies de toutes actions et charges réelles dont elles pouvaient être grevées.

#### **(I) PARCELLES CADASTREES SECTION ZB, N°3, 4 ET 31**

Lesdites parcelle appartiennent au Vendeur pour en avoir fait l'acquisition, de :  
Monsieur Jacques Jules Marcel **GODIER**, Agriculteur, demeurant à VILLEPINTE (93420), 38 rue Henri Barbusse.

Né à AULNAY-SOUS-BOIS (93700), le 9 août 1929.

Célibataire.

Suivant acte reçu par Maître DEJEAN DE LA BATIE, Notaire à GONESSE, le 2 juillet 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de deux millions cent onze mille francs (2 111 000,00 frs), en ce compris l'indemnité pour frais de remploi d'un montant de trois cent cinquante-six mille francs (356 000,00 frs), lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Ladite vente a eu lieu dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 22 octobre 1996 ci-après rappelée.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 15 juillet 1997, Volume 1997P, numéro 3559.

#### **Origine de propriété antérieure**

Il résulte du titre de propriété précité que les immeubles qui en forment l'objet ont été acquis sous l'empire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 22 octobre 1996, ci-dessus relatée.

Comme conséquence de la déclaration d'utilité publique et de l'expropriation sus-relatée et par application de l'article 7, alinéa 1 et 2 de l'ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958, l'ensemble des parcelles ci-dessus visées se sont trouvées définitivement affranchies de toutes actions et charges réelles dont elles pouvaient être grevées.

#### **(II) PARCELLE CADASTREE SECTION ZB, N°5**

Ladite parcelle a été acquise par le Vendeur, de :

Madame Madeleine Marthe Germaine **PAPILLON**, Veuve de Monsieur André Charles Emile **CAGNET**, demeurant à SAINT GERMAIN-EN-LAYE (78100), 1-3 rue de Tourville.

Née à VILLEPINTE (93420), le 14 septembre 1911.

Suivant acte reçu par Maître GILINSKY, Notaire à TREMBLAY -EN-FRANCE, le 18 janvier 1996.

Ladite acquisition ayant eu lieu dans le cadre de l'exercice par le Vendeur, de son droit de préemption dont il était bénéficiaire au titre de la ZAD créée par arrêté préfectoral du 27 mai 1987, à titre provisoire, et par arrêté préfectoral du 28 mai 1990 à titre définitif.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 22 janvier 1996, volume 1996P, numéro 288.

Origine de propriété plus antérieure

Lesdits biens appartenaient en propre à Madame Madeleine **PAPILLON**, épouse de Monsieur André **CAGNET**, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître PECHAUD, Notaire à AULNAY-SOUS-BOIS, le 21 octobre 1964, contenant entre elle et Madame Geneviève Marie Louise **PAPILLON**, épouse de Monsieur **GODIER**, sa sœur, le partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Marcel Jules **PAPILLON**, leur père, en son vivant sans profession, veuf de Madame Georgette Marie **LEBLAN**, demeurant à PARIS (75009), 24 rue Chaptal, où il est décédé le 3 mars 1955, et dont elles étaient héritières chacune pour moitié, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître PECHAUD, Notaire à AULNAY-SOUS-BOIS, le 27 mai 1955.

Ce partage a été fait à la charge pour Madame Geneviève **PAPILLON**, épouse de Monsieur **GODIER**, de payer à Madame Madeleine **PAPILLON**, épouse de Monsieur André **CAGNET**, une soulte qui a été stipulée payable au plus tard le 20 décembre 1964, ladite soulte ayant été entièrement payée ainsi que l'a déclaré Madame Madeleine **PAPILLON**, épouse de Monsieur André **CAGNET**, dans l'acte de vente au profit de l'AFTRP.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 7 avril 1965, volume 2687, numéro 1.

**(III) PARCELLE CADASTREE SECTION C, N°523 (PROVENANT DE LA DIVISION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION C, N°185)**

Ladite parcelle appartient à l'AFTRP, pour les avoir acquises, avec d'autres parcelles, du : **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA FERME DE LA TRAVERSEE**, Groupement foncier agricole au capital de 1.287.000,00 francs, dont le siège est à VILLEPINTE (93420), Ferme de la Traversée, constituée définitivement le 22 février 1972, pour une durée expirant le 31 décembre 2009, suivant acte reçu par Maître DUCLOS, Notaire à BRETIGNY-SUR-ORGE, le 21 février 1972.

Suivant acte reçu par Maître DUCLOS, Notaire à BRETIGNY-SUR-ORGE, le 21 novembre 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payable à l'accomplissement des formalités de publicité foncière, en ce compris une indemnité de remploi, lequel prix a été payé intégralement depuis, ainsi déclaré par le Vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 9 décembre 1980, volume 3682, numéro 4.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section C, numéro 185, a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section C, numéro 522, et section C, numéro 523, aux termes d'un procès-verbal du cadastre publié au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 14 octobre 1997, volume 1997P, numéro 5088.

Les Parties dispensent le Notaire soussigné d'établir ici l'origine de propriété antérieure des Immeubles acquis par le Vendeur, la déclaration d'utilité publique qui a précédé les acquisitions faites par le Vendeur ayant eu pour effet de purger tous les droits réels, immobiliers ou personnels qui existaient sur les immeubles acquis ou expropriés.

## 2. SERVITUDES

### 37.1 CANALISATION GAZ

Le Vendeur déclare que les canalisations souterraines de gaz DN 500 et DN 900 faisant l'objet de servitudes au profit de GAZ DE France, se trouvent hors emprise du Bien.

Le Bien se trouve également en dehors de la zone d'influence GRT ainsi qu'il ressort du Plan de Cession et de Servitudes (existantes et à créer).

Il est cependant précisé qu'il appartiendra à l'Acquéreur de consulter les services de GRTGAZ afin de réaliser toute étude de compatibilité qui s'avérerait nécessaire dans le cadre de l'élaboration de son Projet de Construction soumis à ERP.

### 37.2 CANALISATION D'ADDITION EN EAU POTABLE

Le Vendeur déclare que l'ancienne canalisation souterraine d'adduction en eau potable (AEP), dévotée par lui dans le cadre de ses travaux d'aménagement, ne traversait pas l'emprise du Bien ainsi qu'il apparaît au Plan de Cession et de Servitudes annexé à l'Acte.

### 37.3 CANALISATION AU PROFIT D'ADP

Est ci-après littéralement rappelé, le paragraphe « Servitudes » de l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée section ZB, n°5, en date du 18 janvier 1996 :

#### « 1°) Servitudes de canalisation

*Aux termes d'une convention de servitude en date du 1<sup>er</sup> avril 1969, dont une expédition a été publiée au troisième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 1<sup>er</sup> août 1969, volume 4953, numéro 5, il a été convenu entre :*

*L'AEROPORT DE PARIS, Etablissement Public de l'Etat doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière créée par l'ordonnance n°45-2488 du 24 octobre 1945, organisé par le décret N°47-11 du 4 janvier 1947, ayant son siège social à PARIS (14<sup>ème</sup>) 291 Boulevard Raspail.*

*Et Madame Madeleine CAGNET, sus nommée, qualifiée et domiciliée, vendeur aux présentes,*

*Ce qui suit littéralement rapporté :*

*« Un décret du 22 juin 1965 (J.O du 23 juin p 5221 pris après avis du Conseil d'Etat a déclaré d'utilité publique les travaux de création de l'AEROPORT DE PARIS du nouvel aéroport de ROISSY EN FRANCE. Parmi les travaux à réaliser dans ce but figure notamment l'installation d'une canalisation d'évacuation des eaux du versant Seine du futur aéroport vers le Sausset et la Seine.*

*L'implantation de cette canalisation et / ou son entretien subséquent, nécessitent la création de servitudes de tréfonds dans le premier cas, et de passage dans le second cas, sur différents terrains privés. »*

#### Article 1<sup>er</sup> : reconnaissance de servitudes

*Le propriétaire reconnaît que les parcelles ci-après désignées sont grevées de servitudes :*

*Commune de TREMBLAY LES GONESSE*

*Parcelle cadastrée section ZB numéro 5 lieudit « LE BATEAU » pour 13 ha 18 a 41 ca  
Emprise des servitudes  
Tréfonds : 411,20 m<sup>2</sup>  
Passage : 1.015,90 m<sup>2</sup>  
Occupation temporaire : 6.773 m<sup>2</sup>*

*Commune de VILLEPINTE*

*Parcelle cadastrée section ZB 5 lieudit « Le Petit Marias » pour 11 ha 85 a 78 ca  
Emprise des servitudes  
Tréfonds 289,50 m<sup>2</sup>  
Passage : 715,70 m<sup>2</sup>  
Occupation temporaire : 4.771 m<sup>2</sup>*

*Article 2 : Etendue et durée des servitudes instituées :*

*« La propriétaire reconnaît que l'AEROPORT DE PARIS, Maître de l'ouvrage et bénéficiaire de la servitude, ou à tout concessionnaire ou service qui lui serait éventuellement substitué le droit :*

*1°) d'établir à demeure sur les parcelles sus-visées une canalisation d'un diamètre de 9,50 mètres sur une longueur de 561,20 mètres dans une bande de terrain, d'une largeur de 1,20 mètres une hauteur minimum de 0,60 mètres étant respectée entre la génératrice supérieure de la canalisation et le niveau du sol après travaux.*

*2°) d'établir à demeure dans la même bande de terrain les ouvrages accessoires ci-après désignés : huit regards enterrés : R34, R35, R36, R37, R38, R40, R41, R42, deux regards enterrés R39, R43 profondeur comprise entre 1,80 mètres et 2,30 mètres.*

*3°) de procéder s'il y a lieu, sur la même largeur à tous travaux de débroussaillage, abattage d'arbres, dessouchage etc... reconnus indispensables pour permettre la pose de canalisation.*

*4°) de bénéficier d'un droit de passage sur une bande de trois mètres au-dessus de ladite canalisation après son installation, afin de permettre la visite et l'entretien.*

*En conséquence, les droits ainsi reconnus, l'AEROPORT DE PARIS ou tout autre concessionnaire ou service qui pourrait lui être substitué, pourrait en tous temps faire pénétrer dans les zones sus-désignées leurs agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation ainsi que le remplacement même non à l'identique des ouvrages à établir.*

*Les droits et servitudes ainsi reconnus sont consentis pour toute la durée du maintien de la canalisation visée à l'article 1<sup>er</sup> ou à toutes autres canalisations qui pourraient lui être substituées sans modification de l'emprise grevée de servitudes.*

*Article 3 : Occupation temporaire*

*Le propriétaire, pour permettre la réalisation des travaux d'implantation de cette canalisation, autorise l'occupation temporaire des terrains sur des parcelles et pour les surfaces précisées au tableau ci-dessus. »*

Une copie dudit acte de constitution de servitude a été remise dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît.

L'emprise de ladite servitude figure relatée au Plan de Cession et de Servitudes (existantes et à créer).

### **37.4 SERVITUDE AERIENNE RTE**

Le Bien se trouve traversé par une servitude de passage aérien RTE, laquelle se trouve reportée au plan côté 6b des Servitudes d'Utilité Publiques du PLU de la Ville de TREMBLAY-EN-FRANCE, en date du 30 mai 2011.

Est ci-après littéralement rappelé, le paragraphe « Servitudes » de l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée section ZB, numéro 5, en date du 18 janvier 1996 :

#### **« 2°) Servitude de surplomb EDF**

*L'immeuble objet des présentes, est surplombé par une ligne électrique haute tension de 63KVA. »*

L'emprise de ladite servitude figure relatée au Plan de Cession et de Servitudes.

### **35. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Les renseignements délivrés le 8 février 2022 ne révèlent aucune inscription.

Une copie des renseignements susvisés est ci-annexée

(ANNEXE xxxxx Renseignements hypothécaires).

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant des renseignements sus-visés est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### **36. ORIGINE DES FONDS ET LUTTE ANTI-CORRUPTION**

#### **36.1. Origine des fonds**

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement des sommes dues au titre des présentes.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, l'Acquéreur déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

#### **36.2. Lutte anti-corruption**

L'Acquéreur déclare que :

- il n'a pas, directement ou indirectement, accepté, proposé ou payé, ou autorisé l'acceptation, la proposition ou le paiement d'éléments de valeur à un représentant du gouvernement ou à toute autre personne, et s'abstiendra d'agir de la sorte ;
- il fera par ailleurs en sorte qu'aucun tiers n'accepte, ne propose, ne promette ou n'octroie via ses employés, ses cadres ou des tiers, lesdits éléments et s'abstiendra de rechercher de manière inappropriée à influencer tout Représentant du Gouvernement ou toute autre personne au profit du Vendeur ;

- les sommes payées ou à payer au Vendeur en vertu des présentes ont été obtenues de, ou générées depuis des, sources commerciales légitimes et n'ont pas été obtenues de, ou générées depuis, ou ne résultent pas, que ce soit directement ou indirectement, de pots-de-  
vin ou d'un acte de corruption.

### **37. ANNONCES**

Aucune des Parties ne fera d'annonce publique (au moyen de la publication d'un communiqué ou de toute autre manière) relative à l'existence, au contenu ou à l'objet de l'Acte, sans l'autorisation écrite des autres Parties ; les Parties se concerteront alors sur le contenu du communiqué de presse qu'elles souhaitent diffuser.

Toutefois, une Partie pourra procéder à une telle annonce dans la mesure où elle aura reçu un avis écrit de ses conseillers juridiques lui indiquant qu'une telle annonce doit être faite sous peine de contrevenir à la loi et en aura préalablement averti par avance l'autre Partie par écrit afin de lui permettre d'exprimer ses commentaires.

### **38. CONFIDENTIALITE**

#### **38.1. Principe**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution des présentes ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue aux présentes (toute information de cette nature étant une **Information Confidentielle**), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, aucune Partie ne considérera des informations comme des Informations Confidentielles pour les besoins des présentes si ces informations se trouvent dans le domaine public autrement que par suite d'une communication faite par la Partie concernée ou l'un de ses affiliés.

#### **38.2. Exceptions**

Nonobstant les stipulations ci-dessus, toute Partie, et ses actionnaires directs, pourront communiquer toute Information Confidentielle :

- a) à ceux de ses administrateurs, mandataires sociaux ou autres et ses employés, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour exécuter la présente Convention ou conseiller ladite Partie (étant convenu que lesdits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations et que ladite Partie devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité des stipulations de la présente Convention) ;
- b) à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite Partie cherche à financer sa participation à l'opération prévue par la présente Convention, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers, lesquels devront être informés par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations, cette dernière devant s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité des stipulations de la présente Convention ;
- c) à toute juridiction compétente à l'appui de toute réclamation ou défense ;
- d) dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

**39. FRAIS**

Les Frais de la Vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur qui s'y oblige.

Chaque Partie supportera en revanche ses propres coûts, frais et dépenses de ses conseillers techniques, comptables, fiscaux et juridiques supportés pour la préparation et la négociation de la Vente et de tout document préparatoire à son exécution.

**40. FORMALISME ET CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES**

Toutes les Annexes susrétées ont été portées à la connaissance des Parties, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support électronique, la signature du Notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**41. TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'Acquéreur 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.

**42. POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des Présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre l'Acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

**43. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'Acte exprime l'intégralité du Prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance l'Acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

**44. CLAUSE DE SAUVEGARDE**

Au cas où l'une quelconque des stipulations des présentes serait ou deviendrait invalide ou impossible à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation (dans la mesure de son invalidité ou de son impossibilité à être exécutée) sera sans effet et sera réputée ne pas faire partie des présentes, sans toutefois affecter la validité des autres stipulations des présentes, qui continueront à produire plein effet.

Les Parties devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

**45. MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **46. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête des Présentes à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent Acte.

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

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

PROJET