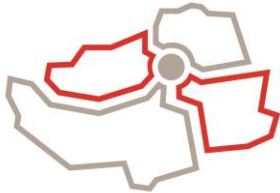


Projet établi le 12 septembre 2023

VENTE ECOLE NORMALE SUPERIEURE DE
LYON/DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE



NOTAIRES

P.Furon • G.Tresca • T.Lesellier • P.Freson

Office notarial

1 avenue du Plessis 92290 CHÂTENAY-MALABRY

01 41 87 87 97

chatenay.notaires@paris.notaires.fr

17870001
PFR/PM/

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

À NANTERRE (Hauts-de-Seine), dans le bâtiment dénommé "l'Extension" dans les locaux administratifs du Département des Hauts-de-Seine, situés 28 boulevard Emile Zola ,

Maître Patrick FRESON, notaire associé membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée "SAS FURON, TRESCA, LESELLIER, FRESON, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CHÂTENAY-MALABRY (Hauts-de-Seine), 1 avenue du Plessis,

Avec la participation de Maître Carole POULAIN-CHARPENTIER, notaire à LYON (3ème arrondissement) 144, avenue du Maréchal de Saxe, assistant le VENDEUR,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

L'établissement dénommé **ECOLE NORMALE SUPERIEURE DE LYON**, Etablissement public national à caractère scientifique culturel et professionnel, dont le siège est à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007), 15 parvis René Descartes, identifié au SIREN sous le numéro 130 008 121, non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

[*]

Ci-après dénommé dans le corps du présent acte le **VENDEUR** à moins qu'il ne soit nommément désigné.

D'UNE PART

1.2. ACQUEREUR

La collectivité territoriale dénommée **DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**, identifiée au SIREN sous le numéro 229200506, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège administratif est à NANTERRE (92000), Hôtel du Département, 57 rue des Longues Raies.

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte l'**ACQUEREUR** à moins qu'elle ne soit nommément désignée.

D'AUTRE PART

2. QUOTITES

2.1. Quotités vendues

L'établissement dénommé ECOLE NORMALE SUPERIEURE DE LYON vend la pleine propriété.

2.2. Quotités acquises

La collectivité territoriale dénommée DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

3. PRESENCE – REPRESENTATION

3.1. Du Vendeur :

L'établissement dénommé ECOLE NORMALE SUPERIEURE DE LYON est représenté à l'acte par :

[*].

(Annexe n°1).

3.2. De l'Acquéreur :

La collectivité territoriale dénommée DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE est représentée à l'acte par :

Monsieur Laurent CHARDON, Directeur général adjoint, Responsable du Pôle Logement, Patrimoine et Partenariats, domicilié professionnellement à NANTERRE (Hauts-de-Seine), Hôtel du Département, 57, rue des Longues Raies,

Agissant au nom de Monsieur Georges SIFFREDI, Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, en vertu d'un arrêté de délégation de signature numéro 2021-DAJA- 103 en date du 6 juillet 2021, lequel arrêté a été affiché en l'Hôtel du Département des Hauts-de-Seine le 6 juillet 2021 et transmis à la Préfecture, au titre du contrôle de légalité, qui en a accusé réception en date du 6 juillet 2021, ainsi qu'il résulte des cachets apposés sur l'exemplaire de l'arrêté de délégation de signature.

Une copie de cet arrêté revêtu des mentions d'affichage et d'accusé de réception en préfecture est demeurée ci-annexée **(Annexe n°2)**,

Monsieur Georges SIFFREDI ayant lui-même agi en qualité de Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, fonction à laquelle il a été élu lors de la réunion publique du conseil départemental des Hauts-de-Seine par délibération n° 21.A en date du 1^{er} juillet 2021. Le procès-verbal de cette réunion publique du Conseil Départemental a été télétransmis et reçu en Préfecture, au titre du contrôle de légalité, le 1^{er} juillet 2021, ainsi qu'il résulte du cachet apposé sur l'exemplaire du procès-verbal. Une copie du procès-verbal de ladite réunion, revêtu du cachet de télétransmission en Préfecture et de l'accusé de réception en Préfecture est demeurée ci-annexée **(Annexe n°3)**.

Le Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, étant spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE en date du [*], ayant approuvé la présente cession et autorisé Monsieur le Président du Conseil départemental à signer la présente acquisition, laquelle délibération a été transmise en Préfecture où elle a été reçue le [*] au titre du contrôle de légalité ainsi qu'il résulte du cachet apposé sur l'exemplaire de ladite délibération et a été affichée en l'Hôtel du Département ainsi qu'il résulte de la mention apposée sur ladite délibération, et est par suite devenue exécutoire conformément à l'article L 3131.1 du Code Général des collectivités territoriales.

Une copie de ladite délibération de la commission permanente du DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE, revêtu de la mention de transmission et de réception en Préfecture et de l'affichage à l'Hôtel du Département est demeurée ci-annexée **(Annexe n°4)**.

Monsieur Laurent CHARDON déclare, ès-qualités :

(i) Relativement à l'arrêté de délégation de signature numéro 2021 – DAJA – 103 du 6 juillet 2021 :

- que ledit arrêté a été régulièrement affiché en l'Hôtel

du Département, et a été transmis et réceptionné en Préfecture le 6 juillet 2021, de sorte que ledit arrêté est devenu exécutoire ;

- qu'il n'a été reçu à ce jour aucune notification de recours à l'encontre dudit arrêté, et que le délai de deux mois prévus par l'article L 3131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, est à ce jour expiré, de telle sorte que cet arrêté est définitif.

(ii) Relativement à la délibération du Conseil départemental n °21.A du 1^{er} juillet 2021 :

- que ladite délibération a été transmise en Préfecture où elle a été réceptionnée 1^{er} juillet 2022, de sorte que ladite délibération est devenue exécutoire ;

- qu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, et que le délai de deux mois prévus à l'article L 3131-3 du Code Général des Collectivités Territoriales est expiré, de sorte que ladite délibération est définitive à la date des présentes.

(iii) Relativement à la délibération de la Commission permanente du [*] :

- que ladite délibération a été régulièrement affichée en l'Hôtel du Département, et a été transmise en Préfecture où elle a été réceptionnée le [*], de sorte que ladite délibération est devenue exécutoire ;

- qu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, et que le délai de deux mois prévus à l'article L 3131-3 du Code Général des Collectivités Territoriales est expiré, de sorte que ladite délibération est définitive à la date des présentes.

- et que ladite délibération a été prise au vu d'un avis rendu par la Direction nationales des interventions domaniales, en date du 21 octobre 2022, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°5**).

4. CAPACITE DES PARTIES

4.1. Déclarations des Parties sur leur capacité

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Concernant le Vendeur :

Le Vendeur déclare :

- être un établissement de droit public français dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent acte

sont exactes et à jour,

- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- n'être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- que la signature et l'exécution des Présentes par les Parties est utile à son objet social et conforme à son intérêt social,
- que la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

Concernant l'Acquéreur :

Monsieur Laurent CHARDON, déclare, ès-qualités, que:

- L'Acquéreur est une personne morale de droit public,
- L'Acquéreur et son représentant n'est soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à sa capacité,
- L'Acquéreur a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations du Conseil Départemental du Département des Hauts-de-Seine afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.
- La signature et l'exécution des présentes 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 avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

4.2. Documents relatifs à la capacité des parties

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société **ECOLE NORMALE SUPERIEURE DE LYON**

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

Concernant la société DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

5. TERMINOLOGIE – INTERPRETATION

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

Acte ou **Acte de Vente** ou **Présentes** ou **Vente** : désigne le présent acte contenant vente, en ce compris ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible.

Acquéreur : désigne le **DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE** ci-dessus identifié à l'article 1.2.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec la présente Vente.

Article(s) : désigne un ou plusieurs articles du présent Acte.

Bien(s) ou **Bien(s) Immobilier(s)** ou **Immeuble** : désigne les terrains objets des présentes, tels que plus amplement désignés ci-après à l'Article 8.

Frais : désigne les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments de notaire et plus généralement tous les frais, droits, contribution de sécurité immobilière et taxes entraînés par la signature de l'Acte de Vente, ses suites et/ou ses conséquences, à la charge exclusive de l'**Acquéreur** à l'exception toutefois des honoraires particuliers des éventuels conseils missionnés par l'une ou l'autre des Parties qui resteront à la charge exclusive de la partie donneur d'ordre .

Jour(s) calendaire(s) : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exception 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, où les banques sont ouvertes à Paris, Munich et Francfort pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. 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 premier Jour Ouvré suivant.

Notaire Participant : désigne Maître Carole POULAIN-CHARPENTIER, Notaire associé à LYON (3^{ème} arrondissement) 144 avenue du Maréchal de Saxe, conseil du Vendeur.

Notaire Soussigné : désigne Maître Patrick FRESON, Notaire associé à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine) 1 avenue du Plessis, conseil de la Commune du PLESSIS ROBINSON, conseil de l'Acquéreur.

Partie/Parties : désigne le **Vendeur** et/ou l'**Acquéreur**.

Prix : désigne le prix de vente du Bien Immobilier convenu entre les Parties.

Vendeur : désigne l'établissement dénommé ECOLE NORMALE SUPERIEURE DE LYON ci-dessus identifiée à l'article 1.1.

5.1. Interprétation

Dans l'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 du présent Acte ou à une de ses Annexes, sauf précision contraire expresse,
- et 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.

5.2. Forme des engagements et déclarations

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des Présentes seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Préalablement à la convention objet des présentes, les Parties ont exposé ce qui suit :

6. EXPOSE

6.1. Droit de propriété du VENDEUR

Le Vendeur est, notamment, propriétaire de plusieurs immeubles sis sur la commune de FONTENAY AUX ROSES (Hauts de Seine), dont les parcelles cadastrées section S numéros 107, 109 et 138 d'une contenance totale de quatre ares quatre-vingt-quatorze centiares (4a 94ca).

6.2. Projet d'acquisition amiable par le DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Les parcelles sus visées à l'Article 6.1 qui précède étant en bordure de la promenade publique des Vallons de la Bièvre, le DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE a sollicité le Vendeur en lui demandant d'acquérir lesdites parcelles dans le cadre de l'aménagement de la promenade publique des Vallons de la Bièvre.

Le Vendeur ayant donné son accord à la demande du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE, les Parties ont convenu de signer la présente vente.

6.3. Non application de l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation - Absence de droit de rétractation

Les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables aux Présentes, l'**Immeuble** n'étant pas à usage d'habitation.

Par suite, il n'y a pas eu lieu de purger le délai de réflexion prévu par ces dispositions au titre des Présentes.

6.4. Projet d'acte

Le **Vendeur** et l'**Acquéreur** reconnaissent avoir reçu de la part du rédacteur des Présentes communication, préalablement à ce jour, d'un projet du présent acte.

Elles déclarent avoir ainsi eu le temps de l'étudier minutieusement et de le signer aujourd'hui en toute connaissance de cause en mesurant parfaitement l'exakte teneur et portée des engagements qui en découlent, chacun en ce qui la concerne.

6.5. Economie de l'opération - Dossier d'information

Préalablement à la signature du présent acte, les Parties ont échangé entre elles les informations en leur possession pouvant avoir une influence sur leur consentement respectif de contracter.

Ainsi,

- (i) l'**Acquéreur** a transmis au **Vendeur** l'ensemble des informations relatives à son identité, à la qualité de ses associés, et à son projet,
- (ii) le **Vendeur** a transmis à l'**Acquéreur** l'ensemble des informations qu'il a réunies de bonne foi permettant au à l'**Acquéreur** d'analyser les biens objet des présentes.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée, concernant le **Vendeur**, par la mise à la disposition de l'**Acquéreur** et de ses conseils, au moyen d'envois de mails successifs, d'un ensemble de documents et informations relatifs au Bien

A ce titre, le **Vendeur** déclare n'avoir omis de communiquer à l'**Acquéreur** aucun document en sa possession ou information dont il a connaissance à ce jour et qui aurait pu modifier de façon substantielle l'appréciation de la situation des Biens.

De son côté, l'**Acquéreur** a pu apprécier la situation des **BIENS** et ce après avoir pris connaissance des pièces annexées aux présentes et des visites des **BIENS**,

L'acquéreur reconnaît que l'acquisition des **BIENS**, interviendra en l'état sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du

Vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code Civil et de celles expressément stipulées aux présentes.

L'acquéreur faisant son affaire personnelle sans recours contre le **Vendeur** des contraintes, contre-performances et vices de toute nature et de tous ordres affectant ou susceptibles d'affecter le **BIEN**.

Dans ces conditions, l'Acquéreur reconnaît expressément et accepte que :

- (i) la vente intervienne à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **Vendeur**,
- (ii) sous réserves des garanties légales dont le **Vendeur** ne peut s'exonérer,
- (iii) sous le bénéfice des seules déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées au présent acte.

Les **PARTIES** déclarent encore que les conventions contenues dans le présent article font partie intégrante de l'acte, comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Chacune des parties déclare avoir reçu pour ce qui la concerne, les informations qu'elle juge déterminante de son consentement et de leur caractère réciproque au sens de l'article 1112 al 2 du Code civil.

Les **PARTIES** déclarent que le présent contrat est un contrat de gré à gré librement négocié entre elles, au sens de l'article 1110 du Code civil,

En outre, et en tant que de besoin les **PARTIES** conviennent d'écarter expressément, dans leurs rapports au titre de la présente Vente, les dispositions des articles 1186 alinéa 1, 1195, 1220 et 1223 du Code civil qui pourraient s'appliquer à la Vente.

De même, elles conviennent également d'écarter expressément les dispositions de l'article 1226 du code civil, sous réserve des stipulations contraires des présentes.

Les Parties déclarent que les stipulations du présent contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Compte-tenu de ce qui précède, les Parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".

CELA EXPOSE, il est passé à la Vente objet des présentes étant précisé que l'exposé et les Annexes font partie intégrante de l'Acte.

VENTE AMIABLE DE TERRAIN NU

7. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

8. IDENTIFICATION DU BIEN

8.1. Désignation

A FONTENAY-AUX-ROSES (HAUTS-DE-SEINE) 92260 7 Sentier de Clos Chevillons.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
S	107	7 sentier de Clos Chevillons	00 ha 02 a 24 ca
S	109	3 sentier de Clos Chevillons	00 ha 02 a 49 ca
S	138	sentier de Clos Chevillons	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 04 a 94 ca

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

8.2. Régime des divisions foncières – Article L 442-1 du Code de l'Urbanisme – Non application des règles de lotissement

Le Vendeur déclare qu'il est propriétaire de parcelles immobilières contiguës au Bien, savoir les biens cadastrés section S numéros [*], dont il conserve la propriété.

En conséquence, les Biens proviennent d'une division en propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement les Biens n'étant pas destinés à être bâtis, ainsi que le déclare le représentant du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE.

8.3. Obligation d'information sur les limites du terrain

Les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** n'ayant pas l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation.

Toutefois, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

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

8.4. Absence de déclassement préalable

Le **Vendeur** déclare que le Bien dépend de son Domaine public comme étant à usage du public.

Le Bien est destiné à être intégré au Domaine Public du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE ainsi qu'il résulte de l'article [*] de la délibération de la Commission permanente du Département des Hauts de Seine du [*] sus visée à l'article 3.2.

En application des dispositions de l'article L 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens des personnes publiques qui relèvent de leur domaine public peuvent être cédés à l'amiable, entre celles-ci, sans déclassement préalable lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et qui relèveront de son domaine public.

En conséquence, il est procédé à la présente cession sans déclassement préalable du Domaine Public, en considération de la continuité d'affectation.

8.5. Accès au Bien

Le **Vendeur** déclare que le Bien possède un accès direct depuis la voie publique.

8.6. Usage des Biens

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de terrain d'agrément.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

8.7. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

9. EFFET RELATIF

En ce qui concerne le Bien cadastré section S numéro 107

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BURTHE MIQUE notaire à PARIS le 9 février 1962, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 23 mars 1962, volume 7669, numéro 2647.

En ce qui concerne le Bien cadastré section S numéro 109

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BURTHE MIQUE notaire à PARIS le 20 juillet 1961, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 14 septembre 1961, volume 7471, numéro 7235.

En ce qui concerne le Bien cadastré section S numéro 138

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BURTHER MIQUE notaire à PARIS le 4 novembre 1968, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 8 janvier 1969, volume 11161, numéro 260.

10. CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

11. TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

11.1. Transfert de propriété

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour, à l'instant même, par le seul fait des Présentes.

11.2. Transfert de jouissance

L'**Acquéreur** a la jouissance du **Bien** à compter de ce jour par la prise de possession réelle, le **Bien** étant entièrement libre de toute location, occupation, droit et obligation locative, débarrassé de tout mobilier, matériel, gravats ou autres matériaux, ainsi que le **Vendeur** le déclare et que l'**Acquéreur** a pu le constater en le visitant préalablement aux présentes.

12. MONTANT DU PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

12.1. Montant du prix de vente

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**.

Observation est ici faite que ce prix est conforme à la valeur de l'avis du Domaine sus visé à l'article 3.2., assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

12.2. Modalités de paiement du prix

Le prix de vente ci-dessus indiqué est stipulé payable « comptant » selon application des règles de comptabilité publique.

Monsieur Laurent CHARDON, ès-qualités, oblige le DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE à payer selon les modalités ci-après convenues, et au vu du certificat délivré par le notaire soussigné, tel que prévu à l'annexe du décret numéro 88-74 du 21 janvier 1988 modifié par le décret numéro 2007-450 du 25 mars 2007 et par le décret n° 2016-33 du 20 janvier 2016 publié au Journal Officiel le 22 janvier 2016.

Le **Vendeur** conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (article 1^{er} du décret n°55-630 du 20 Mai 1955), requiert l'**Acquéreur** de faire effectuer le paiement de ladite somme par le Payeur Départemental du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE, conformément à la réglementation en vigueur,

entre les mains du Notaire soussigné, auquel il appartiendra, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de toutes hypothèques ou saisies pouvant grever l'Immeuble et ce sur mandat établi au nom du **Vendeur**, mais payable sur l'acquit du Notaire soussigné.

Ce paiement intervient, conformément aux dispositions de décret numéro 83-16 du 13 janvier 1983 portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, modifié par le décret numéro 88-74 du 21 janvier 1988, et par le décret numéro 2007-450 du 25 mars 2007 et sous réserve de l'éventuelle réquisition par l'ordonnateur (articles 15, 55 et 82 de la loi numéro 82-231 du 2 mars 1982) sur production des pièces justificatives prévues par le décret numéro 2007-450 du 25 mars 2007 et le décret n° 2016-33 du 20 janvier 2016 publié au Journal Officiel le 22 janvier 2016, savoir :

- de l'Avis des domaines du 21 octobre 2022,
- de la délibération de la Commission Permanente du DEPARTEMENT DES HAUS DE SEINE du [*],
- du certificat délivré par le Notaire Participant en date de ce jour, par lequel ce dernier atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure aux présentes, et précisant que celui-ci s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au **Vendeur** du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire,
- du décompte du prix en principal et intérêts,

Il est ici précisé qu'il résulte du point 52 de l'annexe du décret numéro 88-74 du 21 janvier 1988, ce qui suit littéralement rapporté :

« La mention d'inscription au fichier immobilier et la mention d'enregistrement n'ont pas à être exigées lorsque les fonds sont remis au Notaire et que celui-ci produit un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. »

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions ci-dessus, au Notaire Soussigné, sous la responsabilité de ce dernier, et à charge pour ce dernier de remettre les fonds au Notaire Participant, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication de l'acte de vente ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au Notaire soussigné.

L'**Acquéreur** s'oblige à effectuer le mandatement administratif de la somme de de **SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR)** au plus tard dans les quarante-cinq-jours (45) jours à compter de la signature des présentes afin que son paiement puisse avoir lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les délais sus indiqués.

Le règlement du mandat ci-dessus qui sera ainsi effectué libérera l'**Acquéreur** envers le **Vendeur** à due concurrence du prix de vente ainsi payé.

Le Notaire Participant, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au **Vendeur** du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des Parties.

12.3. Absence de garantie de paiement du prix de vente – renonciation à l'hypothèque légale spéciale du vendeur et à l'action résolutoire

En considération de la qualité de l'**Acquéreur**, collectivité publique, et du principe de l'insaisissabilité des biens des personnes publiques édicté par l'article L 2311-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, lequel s'applique tant aux biens dépendant du domaine public de la collectivité qu'aux biens dépendant de son domaine privé, le **Vendeur** dispense expressément le Notaire soussigné de requérir la formalisation de l'inscription d'hypothèque légale spéciale du vendeur à la sûreté et garantie du paiement du prix vente.

Il en résulte que le **Vendeur**, renonce tant à l'hypothèque légale spéciale du vendeur prévu par l'article 2402-1° du Code Civil, qu'à l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du même Code.

Concernant le recouvrement de sa créance du prix vente, le **Vendeur** déclare être parfaitement informé de la procédure prévue par les articles L. 1612-15 et 16 du Code Général des Collectivités Territoriales et R. 1612-32 à 34 dudit CGCT.

12.4. Négociation extérieure - Intermédiaire

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

13. PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de VANVES 2.

14. DECLARATIONS FISCALES

14.1. Impôt sur la plus-value

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

En ce qui concerne le bien cadastré section S numéro 107:

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BURTHE MIQUE, notaire à PARIS le 9 février 1962 pour une valeur de sept mille huit cents francs (7 800,00 frs) soit une contre-valeur de MILLE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES (1 189,10 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 23 mars 1962 volume 7669, numéro 2647.

En ce qui concerne le bien cadastré section S numéro 109:

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BURTHER MIQUE, notaire à PARIS le 20 juillet 1961 pour une valeur de huit mille sept cents francs (8 700,00 frs) soit une contre-valeur de MILLE TROIS CENT VINGT-SIX EUROS ET TRENTE CENTIMES (1 326,30 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 14 septembre 1961 volume 7471, numéro 7235.

En ce qui concerne le bien cadastré section S numéro 138:

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BURTHER MIQUE, notaire à PARIS le 4 novembre 1968 pour une valeur CINQ CENT CINQUANTE-SEPT FRANCS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES (557,63 FR) soit une contre-valeur de quatre-vingt-cinq euros (85,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 8 janvier 1969 volume 11161, numéro 260.

14.2. Taxe sur la cession de terrain devenu constructible

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

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

La présente vente ne constituant pas la « *première cession d'un terrain nu classé en zone de constructible depuis le 13 janvier 2010* » n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts.

14.3. Impôt sur la mutation

14.3.1. Déclarations du Vendeur :

Le **Vendeur** déclare, sous sa responsabilité :

- que la présente cession constitue un arbitrage patrimonial et intervient en dehors d'un objectif d'entreprise ou d'un but commercial ;
- Qu'il agit hors le cadre d'une activité économique, au sens de l'instruction numéro 3 A-9-10 du 29 décembre 2010 de la Direction Générale des Finances Publiques ;
- Qu'il n'agit donc pas aux présentes en qualité d'assujetti à la TVA.

En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

14.3.2. Exonération des droits de mutation de la vente – Article 1042 du Code Général des Impôts

L'**Acquéreur** déclare qu'en sa qualité de Collectivité Territoriale, il entend soumettre la présente acquisition aux dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Par conséquent, la présente mutation ne donnera lieu au paiement d'aucune taxe, taxe sur la valeur ajoutée ou droits de mutation quelconques.

Pour les seuls besoins, de la télépublication des Présentes, il est ici rappelé ce qui suit :

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
64 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

14.4. Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

15. OBLIGATION D'INFORMATION – EQUILIBRE DU CONTRAT - CONFIDENTIALITE

15.1. Obligation d'information

Préalablement à la signature du présent acte, les Parties ont échangé entre elles les informations en leur possession pouvant avoir une influence sur leur consentement respectif de contracter.

Les Parties déclarent que, dans la perspective de la conclusion de la présente Vente, elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil.

A ce titre, chacune des Parties affirme avoir porté à la connaissance de l'autre toutes les informations dont elle disposait conformément à l'article 1112-1 du Code civil.

15.2. Equilibre du contrat

Les Parties déclarent que l'Acte de Vente a été précédé de l'envoi de projets d'acte dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles.

A ce titre, elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est soit contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions soit due aux spécificités des Biens Immobiliers.

Aussi, les Parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu ce contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif dès lors que les droits et obligations de chacune d'entre elles font l'objet d'une appréciation globale et adaptée au projet de **l'Acquéreur.**

15.3. Confidentialité

Le notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article 1112-2 du Code civil :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun. ».

Les Parties déclarent que les informations qu'elles se sont communiquées lors des négociations ne revêtent pas un caractère confidentiel.

15.4. Imprévision

Compte-tenu de ce qui précède, les Parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

L'article 1195 du Code civil dispose :

« 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."

Il en résulte qu'aucune des Parties ne pourra opposer à l'autre le changement de circonstances imprévisibles pour rediscuter les termes du présent contrat.

16. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

16.1. Etat du bien

L'**Acquéreur** prend le **Bien** dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans aucune garantie de la part du **Vendeur** pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol du Bien à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées,
- soit de l'état du Bien, des vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté sauf à tenir compte des obligations pouvant exister en matière d'état sanitaire et parasitaire, soit de mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
- soit même de la surface du terrain d'assiette, la différence en plus ou en moins, s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**Acquéreur** sans aucun recours contre le **Vendeur** à ce sujet.

16.2. Garantie d'éviction

L'**Acquéreur** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A ce sujet, le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance :

- (i) il n'existe sur le **Bien** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation
- (ii) il n'existe aucun litige, arbitrage, enquête administrative, différends, ou procédure judiciaire sur ledit **Bien**,
- (iii) il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'**Acquéreur** un droit quelconque sur le **Bien** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la vente;
- (iv) il n'y a eu aucun empiètement sur les fonds voisins,
- (v) il est valablement et régulièrement propriétaire du **Bien** ainsi qu'il sera justifié ci-après sous l'article « Origine de propriété».

17. DECLARATIONS FAITES PAR LE VENDEUR RELATIVEMENT AU BIEN

Dans le cadre de l'article 1104 du Code civil, le **Vendeur** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué à l'**Acquéreur** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **Vendeur** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser l'**Acquéreur**, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur du Bien.

En outre, le **Vendeur** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard de l'**Acquéreur**, fondée notamment sur les dispositions de l'article 1112-1 du Code civil.

17.1. Sur la situation administrative

Le **Vendeur** déclare savoir :

- que le Bien ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition,
- qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation.

17.2. Sur la situation d'occupation

Le **Vendeur** déclare savoir :

- que le Bien est libre de tout contrat de location ou convention d'occupation quelconque ;
- que le Bien n'a pas, avant la date des présentes, fait l'objet d'un congé à un locataire pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption non purgé;
- qu'il n'a personnellement délivré ou fait délivrer aucun congé en vue de rendre libre ledit Bien.

17.3. Sur la situation hypothécaire

Le **Vendeur** déclare qu'il n'existe sur le Bien aucune inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le caractère incommutable du transfert de son droit de propriété ainsi qu'il résulte d'un état-réponse délivré par le service Accès des Notaires au Fichier Immobilier en date du 27 avril 2023.

Une copie de cet état-réponse est demeurée ci-annexée (**Annexe n°6**).

Le **Vendeur** déclare que la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour et qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire et/ou de commandement de saisie.

17.4. Sur les servitudes conventionnelles

Le **Vendeur** déclare savoir :

- (i) que personne n'a revendiqué, depuis qu'il est propriétaire du Bien, de servitude ou droit quelconque,
- (ii) qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le Bien et qu'il

n'existe aucune servitude autre que celle relatée ci-après le cas échéant.

A cet égard, le **Vendeur** déclare :

- qu'il n'existe, de son chef, aucune servitude conventionnelle grevant le Bien,
- que le Bien ne se trouve soumis à aucun cahier des charges d'un quelconque lotissement.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- que le Bien n'est grevé d'aucune servitude autre que celle susceptible de résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme, autre que celle-ci-après relatée,
- qu'il n'existe aucune servitude susceptible d'entraver la réalisation du projet envisagé par l'**Acquéreur** ou à rendre sa réalisation plus onéreuse,
- que les titres de propriété antérieurs, publiés ou transcrits, ne comportent aucune constitution ou mention de servitude, autre que celle-ci-après relatée,
- qu'aux termes de l'acte reçu par Maître BURTHE MIQUE reçu le 9 février 1962 constatant la vente du bien cadastré section S numéro 107 plus amplement ci-après analysé à l'Article 22.2.1 il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté en caractères italiques :

« (...) »

SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Monsieur SCHOEFFTER, es-qualité, rappelle ici que dans l'acte de vente du Vingt huit Mai Mil neuf cent vingt cinq énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été dit ce qui suit sous le titre « Servitudes »

Dans le contrat de vente par Monsieur et Madame VOUSSURE à Monsieur PERRIN sus énoncé en l'origine de propriété il a été observé qu'il existait sur la propriété vendue à Monsieur PERRIN, un passage de deux mètres de largeur partant de l'Avenue Isabelle pour aboutir au Sentier commun dit « Du Clos du Chevillon » et dont les propriétaires voisins avaient le droit de se servir.

Il a été déclaré en outre ce qui suit :

- I. *Dans les deux contrats d'acquisition par Monsieur VOUSSURE de Monsieur et Madame PAJOU (précédents propriétaires) des Sept et Dix Novembre Mil huit cent cinquante huit et Onze Décembre Mil huit cent cinquante neuf (contrat reçu par Me MAUFRA, Notaire à SCEAUX)) il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :*

SUR LES EAUX

Les vendeurs font observer qu'il existe dans le lot présentement vendu un cours d'eau. L'acquéreur pourra jouir de cette eau à la charge de la recevoir au point que Monsieur PAJOU indiquera et de la rendre dans l'état où il l'aura reçue à la rue (Avenue Isabelle) par des tuyaux souterrains qui s'étendent jusqu'au milieu de ladite rue et qui seront placés à la profondeur qu'indiqueront les vendeurs.

Les vendeurs n'entendent garantir en aucune manière le volume et la quantité de l'eau ils n'entendent pas non plus être passibles d'aucune indemnité ou dommages et intérêts dans le cas ou par suite d'évènements quelconques qui ne seraient pas de leur fait la portion vendue se trouverait tout à fait privée d'eau.

L'acquéreur ne pourra jamais être tenu de contribuer au-delà d'une somme de cinq cents francs aux dépenses auxquelles la propriété vendue pourra être assujettie à raison desdites eaux.

Il est expressément convenu entre les parties (MM PAJOU et VOUSSURE) que les vendeurs et acquéreurs ne pourront respectivement élever de bâtiments qu'à la distance de douze mètres de leurs propriétés.

Néanmoins chacun d'eux pourra appuyer le long du mur séparatif des constructions pourvu qu'elle n'excèdent pas la hauteur dudit mur et qu'elles ne soient pas surmontées de terrasses.

II. Dans le contrat de vente du Cinq Novembre Mil huit cent cinquante neuf par M. BERT à M.VOUSSURE (reçu par Me MAUFRA Notaire à SCEAUX) il a été dit :

L'acquéreur comme condition des présentes devra livrer le bout midi, de la parcelle présentement vendue à Mademoiselle LEBEL un passage de un mètre de largeur partant de ce tout d'échelle de Monsieur PAJOU pour aboutir au grand sentier commun.

Monsieur et Madame BART et leurs enfants et ascendants auront également d'user de ce passage.

Monsieur VOUSSURE a déclaré lors de ladite vente consentie à Monsieur PERRIN que ce passage existait et avait alors deux mètres de largeur.

III. Enfin dans le contrat de vente du vingt et un mars Mil huit cent cinquante huit par Monsieur et Madame BART à Monsieur VOUSSURE (reçu par ledit Me MAUFRA Notaire à SCEAUX) il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

Monsieur et madame BART rappellent également que dans un contrat de vente faite à Mademoiselle LEBEL reçu par ledit me MAUFRA, le premier mars mil huit cent cinquante sept ils se sont obligés à faire écouler les eaux de la fontaine ou des sources existant dans le terrain vendu à ladite demoiselle le long du retour d'échelle dont il est plus haut parlé et ce à un mètre du mur de ce dernier et de ne point les faire écouler le long du sentier commun ni au milieu du terrain.

La direction que doivent suivre les eaux est indiqué au plan ci-annexé par une ligne teinté en bleu

Dans le contrat de vente par Monsieur et Madame MOREAU à Monsieur PERRIN en date du vingt cinq février mil huit cent quatre vingt un sus énoncé il a été dit ce qui suit :

Monsieur et Madame MOREAU déclarent que leur contrat d'acquisition contient sous le titre « CONDITIONS PARTICULIERES » les conditions suivantes qui vont être littéralement rapportées :

Monsieur PAJOU précédent propriétaire fait observer qu'il existe dans le lot présentement vendu un cours d'eau les acquéreurs pourront jouir de cette eau à la charge de la recevoir au point que Monsieur PAJOU indiquera au milieu de la rue Nouvelle « Avenue Isabelle) et de la rendre dans l'état où ils l'auront reçue après qu'elle sera passée sur le huitième lot appartenant aux acquéreurs qui devront la rendre sur le douzième lot (Mademoiselle LEBEL) ainsi qu'il est indiqué au plan et expliqué au contrat de vente reçu par me MAUFRA, les cinq et treize décembre Mil huit cent cinquante huit.

M. PAJOU n'entend garantir en aucune manière le volume et la quantité d'eau il n'entend pas non plus être passible d'aucune indemnité ni dommages intérêts dans le cas ou par suite d'évènements quelconques qui ne seraient pas de son fait la portion vendue se trouverait tout à fait privée d'eau.

Les acquéreurs ne pourront jamais être tenus de contribuer au-delà d'une somme de trois cents francs aux dépenses auxquelles la propriété vendue pourrait être assujettie à raison desdites eaux.

Monsieur et Madame MOREAU déclarent que le terrain présentement vendu à Monsieur PERRIN n'a aucun droit à la distribution des eaux dont il vient d'être question et que par suite il ne sera en aucune façon tenu de contribuer dans la dépense ci-dessus indiquée de trois cents francs.

Et dans le contrat de vente par Monsieur et Madame VOUSSURE à Monsieur et Madame LEBON et PERRIN du douze Décembre mil huit cent quatre vingt cinq sus-énoncé il a été dit ce qui suit à la suite de l'énonciation des « Conditions Particulières » déjà rapportées aux termes dudit contrat du vingt cinq février mil huit cent quatre vingt un savoir :

Il est encore convenu que par suite de la présente vente Monsieur PERRIN devra supporter les trois quarts de cette contribution de trois cents francs dans les dépenses auxquelles la propriété pourrait être assujettie à raison desdites eaux, le dernier quart devant rester à la charge des vendeurs.

Et que Monsieur PERRIN serait tenu de rendre les eaux dans le surplus de la propriété des vendeurs.

Il est expliqué que le terrain de trois cent cinq mètres présentement vendu est bordé d'un côté sur toute sa longueur par un passage, au tour d'échelle d'un mètre de largeur dont le sol appartient à Monsieur PAJOU ou ses représentants et que Monsieur et Madame MOREAU ont droit de circulation sur ce passage comme propriétaires de terrains situés sur l'Avenue Isabelle.

Monsieur PERRIN ayant l'intention d'acquérir de Monsieur PAJOU ou ses représentants le sol de ce passage comme condition de la présente vente, Monsieur et Madame MOREAU déclarent formellement renoncer en faveur de Monsieur PERRIN à l'usage de ce droit en cas de vente des terrains leur restant ils s'engagent à imposer semblable condition à leurs acquéreurs.

De son côté et pour le cas où Monsieur PERRIN arriverait à la suppression absolue de ce passage ils s'engagent si les riverains ne peuvent accéder au chemin dit « Clos des Chevillons » à fournir parallèlement et à côté de ce chemin sur le terrain de trois cent cinq mètres qu'il veut acquérir un passage de un mètre de largeur.

Pour compléter les énonciations qui précèdent Monsieur CHFFTER déclare qu'il existe sur l'immeuble présentement vendu diverses canalisations servant à l'acheminement et à l'évaluation des eaux provenant des fonds supérieurs sur les fonds inférieurs dont partie de ces eaux est utilisé par les fonds inférieures en vertu des conventions sus rappelées.

L'Ecole acquéreur sera subrogée tant activement que passivement dans les droits et obligations de la venderesse en ce qui concerne les servitudes et conditions particulières sus rappelées, elle fera son []*

L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

17.5. Sur les contrats

Le **Vendeur** déclare savoir

- (i) qu'il n'a conféré sur le Bien aucune concession d'affichage ou d'enseigne,
- (ii) qu'il n'a consenti sur le Bien aucune autorisation d'installation d'enseigne, ni aucun contrat de relais téléphonique auprès d'un quelconque opérateur,
- (iii) qu'il n'est attaché au Bien aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres,
- (iv) que le Bien ne fait l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde,
- (v) qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché au Bien de nature à obliger l'**Acquéreur** à sa poursuite,
- (vi) qu'il n'a souscrit aucun contrat particulier relatif à la maintenance, l'entretien ou l'exploitation du Bien.

17.6. Sur les litiges et procédures

Le **Vendeur** déclare savoir

- qu'il n'y a pas de litige ni de procédure amiable ou judiciaire, en demande ou en défense, à laquelle serait intéressé directement ou

indirectement le Bien,

- qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires,
- que le Bien n'est pas la source d'un trouble anormal de voisinage et n'en subit aucun.

17.7. Sur le droit de propriété

Le **Vendeur** déclare qu'il est régulièrement propriétaire du Bien ce dont il a justifié à l'Acquéreur qui le reconnaît par la production, préalablement aux présentes, des titres de propriété relatés à l'Article 22 ci-dessous.

17.8. Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

Le **Vendeur** déclare savoir :

- qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption ou pacte de préférence non purgé, ni aucun droit de rétrocession quelconque et aucune action en rescision, résolution, réquisition, révocation ou expropriation ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'**Acquéreur**, un droit quelconque sur le Bien résultant d'une promesse de vente, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire et qu'il n'existe de manière générale aucun empêchement à la vente.

17.9. Sur l'absence d'opération de construction depuis dix (10) ans

Le **Vendeur** déclare savoir :

- que le Bien ne supporte aucune construction ;
- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix (10) dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur le Bien depuis moins de dix (10) ans.

17.10. Sur l'absence de réseaux

Le **Vendeur** déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun réseau enterré en fonctionnement ou non.

18. SITUATION DES BIENS VENDUS AU REGARD DES REGLEMENTATIONS DIVERSES

18.1. Dispositions de l'article L 154-2 du Code Minier (ancien article 75-2 dudit code)

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de carrières, mines, fouilles ou excavations en tréfonds du Bien et qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'assiette foncière dont s'agit, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du Code Minier ci-après littéralement rapportées, ne se trouvent pas applicables aux présentes.

« Article L 154-2 du Code Minier (ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 portant codification de la partie législative du Code Minier – ancien article L

75-2 dudit code Loi 94-588 du 15 juillet 1994) : 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. »

18.2. Réglementation relative à l'archéologie préventive

Le **Vendeur** déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le terrain d'assiette du Bien ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du Patrimoine, et de tous textes subséquents.

L'**Acquéreur** se déclare parfaitement informé :

- d'une part, en vertu du Code du patrimoine, que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site,
- d'autre part, sur les conséquences qui peuvent en résulter sur les délais fixés quant à la réalisation de son projet.

L'**Acquéreur** reconnaît en outre avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code Civil. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans le terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Il est à cet égard rappelé que les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

Information sur les vestiges immobiliers archéologiques - avertissement

L'article 552 du Code civil dispose :

« 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, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

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 numéro 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.

18.3. Réglementation sur la protection de l'environnement

18.3.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dans sa rédaction issue de l'article 173, 4è de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi « ALUR », publiée au JORF n° 0072 du 26 mars 2014, ci-après relatées, savoir :

Article L 514-20 du Code de l'environnement :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou 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. »

Article L 512-18 du Code de l'environnement :

« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. ».

Le Notaire soussigné rappelle en outre aux Parties les dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi « ALUR », publiée au JORF n° 0072 du 26 mars 2014, relatives aux secteurs d'information, ci-après littéralement rapportées :

Article L 125-7 du Code de l'environnement

« 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 **Vendeur** déclare :

- qu'il n'a jamais personnellement utilisé le Bien pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation ou déclaration au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par l'annexe de l'article R 511-9 du Code de l'environnement,
- qu'à sa connaissance, pour lui-même et ses occupants, il n'a pas été sollicité d'autorisation ou d'enregistrement,
- qu'il n'est informé d'aucun danger ou inconvénient affectant le Bien en cause au titre dudit article L 514-20 du Code de l'Environnement,
- qu'il n'existe dans le Bien aucun transformateur à pyralène,
- qu'il n'est exercé dans le Bien aucune activité inscrite à la nomenclature des installations classées, fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents.

Le **Vendeur** déclare en outre, qu'à sa connaissance :

* le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée,

* aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet, n'a été entreposé dans le Bien en violation d'une réglementation applicable, ou n'a été rejeté dans le système d'évacuation des eaux usées ni dans les égouts raccordés aux constructions ayant été édifiées sur le terrain,

* aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative n'est en cours ou à la connaissance du **Vendeur**, n'a été engagée, à propos d'un acte ou d'une activité exercée dans les lieux, et ayant pu causer une quelconque pollution de l'air, des eaux, du sol ou du sous-sol ou un quelconque trouble de voisinage ou un quelconque accident ou une quelconque incapacité ou maladie.

* aucun procès-verbal ni aucune plainte ou assignation n'a été rédigé, enregistré, déposé ou signifié à ces titres.

* aucun jugement ni ordonnance ou décision judiciaire ou administrative, n'a contraint ou enjoint le **Vendeur**, ni les propriétaires précédents, à cesser tout ou partie de leurs activités à la suite d'un trouble de voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ou à nettoyer,

* de même qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par le Code de l'environnement.

Le **Vendeur** déclare ne pas disposer d'autre information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou soumise à enregistrement ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

18.3.2. Consultation des bases de données –

BASIAS

Il résulte de la base de données intitulée « BASIAS » (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), que les Biens objets des présentes n'ont jamais supporté de sites industriels.

Toutefois la base de données mentionne plusieurs sites industriels en activité sur la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES dont l'ECOLE NORMALE SUPERIEURE au 31 avenue Lombart.

Un extrait de ladite base de données en date du 8 septembre 2023 et de la fiche de l'ECOLE NORMALE SUPERIEURE est demeuré ci-annexé (**Annexe n°7**).

BASOL

Il résulte de la base de données intitulée « BASOL » (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics), que les Biens objets des présentes ne sont répertoriés comme étant pollués.

Toutefois la base de données mentionne l'existence d'un site

répertorié sur la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES.

Un extrait de ladite base de données en date du 8 septembre 2023 est demeuré ci-annexé (**Annexe n°8**).

SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Il résulte de la base de données intitulée « Secteurs d'information sur les sols (SIS) » que les Biens objets des présentes ne sont répertoriés comme étant pollués.

Toutefois la base de données mentionne l'existence d'un site répertorié sur la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES.

Le résultat de ladite base de données est identique à celui de la base de données BASOL ci-dessus visée.

Inspection des installations classées

Il résulte de la base des données de l'inspection des Installations Classées que les Biens objets des présentes ne supportent à ce jour aucune installation classée pour la protection de l'environnement.

Toutefois la base de données répertorie plusieurs installations classées ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploiter sur la Commune de FONTENAY AUX ROSES.

Un extrait de ladite base de données en date du 8 septembre 2023 est demeuré ci-annexé (**Annexe n°9**).

GEORISQUES

La base de données GEORISQUES en date du 8 septembre 2023 est demeurée ci-annexée (**Annexe n°10**).

18.3.3. Convention des parties

En conséquence de ce qui précède, l'**Acquéreur** :

- déclare être satisfait des informations qui lui ont été communiquées par le **Vendeur** dans le Dossier d'Informations,
- déclare être parfaitement informé par le **Vendeur** de la situation des **BIENS** au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, des dangers ou inconvénients importants résultant de l'exploitation passée des **BIENS** et des obligations administratives en résultant, notamment par la communication qui lui a été faite, préalablement aux présentes, du Dossier d'Information ;
- Sur la base des informations transmises, renonce à se prévaloir tant des dispositions des articles L 514-20 et L 125-7 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander soit la résolution de la Vente, soit la restitution d'une partie du Prix, ou encore la remise en état du site aux frais du **Vendeur** lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au Prix, que des vices cachés ou tout autre fondement tendant à la résolution de la vente, à une réduction du prix ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature;
- et plus généralement décharge le **Vendeur** de toute responsabilité à cet égard.

18.3.4. Obligation générale d'élimination des déchets

Rappel des textes

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement (Ord. n° 2010-1579, 17 déc. 2010) dispose :

*« 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 ;
.../... »*

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

*« 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. »*

L'article L. 541-3 du Code de l'environnement dispose :

« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou le 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 d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut 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. »

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

Application aux Biens :

Le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance et depuis qu'il est propriétaire :

- (i) il n'y aurait pas de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement,
- (ii) qu'il n'a jamais déposé, enfoui dans le terrain, ni utilisé sur celui-ci des déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, notamment l'air, les eaux superficielles ou souterraines, ainsi que le sol et le sous-sol ;

- (iii) qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien.

18.3.5. Déclarations sur les polychlorobiphényles et polychloroterphényles – PCB - PCT

Rappel des textes

Les Parties se reconnaissent informées des dispositions de l'article 6 du décret n° 87-59 du 2 février 1987 relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) dans sa rédaction résultant du décret numéro 2001-63 du 18 janvier 2001 et de l'article R. 543-25 du Code de l'environnement, aux termes desquelles :

- dans le cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 décimètres cubes de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse,
- en cas de mise à l'arrêt définitif d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire éliminer cet appareil,
- préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Application au Bien :

Le **Vendeur** déclare :

- qu'il n'existe aucun appareil susceptible de contenir du PCB dans le Bien au-delà des seuils réglementaires,
- qu'il n'existe aucun transformateur électrique sur le Bien.

L'**Acquéreur** prend le **Bien** en l'état et en fait son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

18.4. Dossier de diagnostic technique

Les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation disposent qu'un diagnostic technique soit annexé à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'Acte de Vente.

Les constats, états et diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, en considération de la nature des biens, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants:

- 1°) le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique,

2°) l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique,

3°) l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation,

4°) l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation,

5°) l'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article,

6°) le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation,

7°) l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation,

8°) le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Le Bien consistant en un terrain nu, il n'est pas concerné par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

18.5.Situation du Bien relativement à la réglementation sur les risques naturels, miniers et technologiques- Etat des risques et pollutions

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

En conséquence, le **Vendeur** a établi l'état des risques et pollutions applicable aux Biens objets des présentes, prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code, en date du 29 août 2018.

L'**Acquéreur** reconnaît avoir été informé tant par le **Vendeur** que par le Notaire soussigné de la situation des biens au regard des risques et pollutions ainsi que des conséquences qui en découlent.

Un exemplaire de l'Etat des risques et pollutions accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé (**Annexe n°11**).

Déclarations du VENDEUR sur l'absence de sinistres liés à l'état de catastrophes naturelles :

Le VENDEUR déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire de Biens, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances;
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté le Bien.

19. DOCUMENTS D'URBANISME

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n°12**) :

- Un certificat d'urbanisme informatif délivré par les services de la Mairie de FONTENAY AUX ROSES.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-dessus visés et reconnaît que le Notaire soussigné lui a donné lecture desdits documents ainsi que les explications y relatives.

20. SERVITUDES ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME

L'**Acquéreur** fera son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme affectant le **Bien**.

21. DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Bien est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du [*] 2023.

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe n°14**):

- copie de la déclaration d'intention d'aliéner revêtue de ses annexes, portant la mention d'enregistrement en Mairie,
- et copie du courrier de renonciation de la Mairie en date du [*] 2023.

22. ORIGINE DE PROPRIETE

22.1. Absence de déclassement du domaine public

Il est ici rappelé qu'aux termes de la délibération de la Commission permanente du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE, en date du [*] 2023, il a été relaté ce qui suit littéralement rapporté :

« (...) »

« ... »

« **DELIBERE** »

ARTICLE 1 :

ARTICLE 2 :

ARTICLE 3 :

« ... »

Le Bien est destiné à être intégré au Domaine Public du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE.

En application des dispositions de l'article L 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens des personnes publiques qui relèvent de leur domaine public peuvent être cédés à l'amiable, entre celles-ci, sans déclassement préalable lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et qui relèveront de son domaine public.

En conséquence, il est procédé à la présente cession sans déclassement préalable du Domaine Public, en considération de la continuité d'affectation.

22.2. Origine de propriété

22.2.1. Origine de propriété du bien cadastré section S numéro 107

Le bien cadastré section S numéro 107 appartient au Vendeur pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BURTHE MIQUE notaire à PARIS le 9 février 1962 auprès de :

Mademoiselle Caroline SCHOEFFTER, sans profession, demeurant à FONTENAY AUX ROSES (Seine), 8 bis avenue René Isidore, célibataire.

Née à ILLKIRCK (Bas Rhin), le 3 septembre 1877.

Moyennant le prix de SEPT MILLE HUIT CENTS FRANCS (7 800,00 FRS) stipulé payable au plus tard dans les trente jours de la remise à l'Etablissement d'une expédition dudit acte portant la mention de publicité foncière.

Aux termes dudit acte Mademoiselle SCHOEFFTER s'est désistée de tous ses droits de privilège et d'action résolutoire lui profitant, s'interdisant d'en requérir la publicité au registre immobilier.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 23 mars 1962 volume 7669 n° 2647.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

22.2.2. Origine de propriété du bien cadastré section S numéro 109

Le bien cadastré section S numéro 109 appartient au Vendeur pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BURTHERMIQUE notaire à PARIS le 20 juillet 1961 auprès de :

Madame Hélène Eugénie Marie BONCORPS, sans profession, épouse de Monsieur Jean Joseph, demeurant ensemble à PARIS, 195 boulevard Brune.

Née à THONON LES BAINS (Hauts Savoie) le 23 novembre 1915.

Moyennant le prix de HUIT MILLE SEPT CENTS FRANCS (8 700,00 FRS) stipulé payable au plus tard après l'accomplissement des formalités de publicité hypothécaire.

Aux termes dudit acte la COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES s'est désistée de tous ses droits de privilège et d'action résolutoire lui profitant, s'interdisant d'en requérir la publicité au registre immobilier.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 14 septembre 1961 volume 7471 n° 7235.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

22.2.3. Origine de propriété du bien cadastré section S numéro 138

Le bien cadastré section S numéro 138 appartient au Vendeur pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BURTHERMIQUE notaire à PARIS les 28 octobre et 4 novembre 1968 auprès de :

La COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES

Moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE-SEPT FRANCS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES (557,63 FRS) stipulé payable au plus tard après l'accomplissement des formalités de publicité hypothécaire.

Aux termes dudit acte la COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES s'est désistée de tous ses droits de privilège et d'action résolutoire lui profitant, s'interdisant d'en requérir la publicité au registre immobilier.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 8 janvier 1969 volume 11161 n° 260.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

23. DIPOSITIONS DIVERSES

23.1. Mandat d'intérêt commun – Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent par ces présentes, tous pouvoirs nécessaires à tout salarié de la Société par Actions Simplifiée dénommée en tête des présentes, demeurant à CHATENAY-MALABRY (Hauts-de-Seine), 1 Avenue du Plessis, avec faculté d'agir ensemble ou

séparément, A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, certificats, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance ou harmonie avec les documents hypothécaires et cadastraux ou avec ceux de l'état-civil, entendant que la signature des actes dont il s'agit vaille décharges aux mandataires.

23.2.Frais

L'**Acquéreur** devra payer tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément à la convention des Parties et aux délibérations des organes délibérants de chacune des deux Parties.

23.3.Election de domicile

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les **Parties** élisent domicile :

- le **Vendeur** en son siège social sus indiqué,
- l'**Acquéreur**, en son siège social sus indiqué.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, les **Parties** font élection de domicile en l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les **Parties**, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation du **Bien**.

23.4. Loi Informatique et Libertés

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier.

23.5. Base de données immobilières

Les Parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les Parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

23.6.Conclusion du contrat

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en

respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

23.7. Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

23.8. Certification d'identité

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

23.9. Formalisme lié aux annexes

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur trente-sept pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

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