

**Site**  
**20 rue Gasnier Guy - 75020 PARIS**

**Ville de Paris / La Coopérative Foncière Francilienne**

**PROJET D'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**  
**annexé à la Promesse**

**NB : les annexes visées dans ce projet d'acte ne seront jointes qu'à l'acte définitif.**

97444[●]  
XL / ABE  
Compte [●]

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

LE [●]

A PARIS (75013), 121 avenue de France, dans les Bureaux de la Direction de l'Urbanisme

**Maître Xavier LIEVRE**, Notaire associé soussigné, membre de la Société par Actions Simplifiée « 14 PYRAMIDES NOTAIRES », SAS titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (75017), 29 avenue Mac-Mahon.

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

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

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

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

## PARTIE NORMALISEE

### 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

#### 1.1. VENDEUR

La **Ville de Paris**, collectivité territoriale, identifiée au SIREN sous le numéro 217500016.

Représentée par M[ ]

Agissant en vertu :

- tant d'une délégation de la signature de [ ], prévue par arrêté municipal du [ ], publié au [ ] en date du [ ], numéro [ ], pages [ ] à [ ], dont une copie est annexée au Présent Acte.

(ANNEXE COPIE DE LA DÉLÉGATION DE SIGNATURE DE [ ])

- qu'en exécution de la délibération [ ] en date des [ ] ci-après littéralement rapportée, et dont une copie est annexée au Présent Acte.

(ANNEXE COPIE DE LA DÉLIBÉRATION NUMÉRO [ ] EN DATE DES [ ])

Un extrait du registre des délibérations a été transmis au Préfet de Paris le [ ] au titre du contrôle de légalité et affiché en Mairie le même jour.

Par suite de quoi ladite délibération est devenue exécutoire.

Le représentant de la Ville de Paris, ès-qualités, affirme qu'à sa connaissance il n'a reçu à ce jour du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif de Paris à l'encontre de la délibération susvisée.

Ci-après dénommée le Vendeur ou le Propriétaire.

#### 1.2. ACQUÉREUR

La Société dénommée **LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE**, Société coopérative à capital variable, au capital minimum de 1.200,00 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 14 rue Lord Byron, identifiée au SIREN sous le numéro 831270087 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

La Société dénommée LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE est représentée à l'acte par Madame Cécile HAGMANN, agissant en sa qualité de Directrice Générale de la société COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE nommée à cette fonction aux termes des décisions du conseil d'administration en date du 17 mai 2021.

Madame Cécile HAGMANN ayant tous pouvoirs en vertu des articles 4 « - *Objet* » et 24 « - *Direction générale* » des statuts de la société COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE et des décisions du comité d'engagement du [ ].

Une copie des pièces suivantes demeure ci-annexée :

- Extrait K-bis de la COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE,
- Statuts de la COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE,
- Certificat en matière de procédures collectives concernant la COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE,
- Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications concernant la COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE,
- Extrait du Procès-verbal du Conseil d'Administration du 17 mai 2021,
- Décisions des comités d'engagement de la COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE des 28 juin 2019 et 1<sup>er</sup> décembre 2020

(ANNEXE POUVOIRS ET ELÉMENTS DE COMPARUTION DE LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE)

Ci-après dénommée l'Acquéreur.

### 1.3. INTERVENTION DU DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES

Aux présentes est à l'instant intervenu(e) [●],

Agissant par délégation de la signature de [●], Directeur Régional des Finances Publiques d'Ile-de-France et du Département de Paris, [●], domicilié professionnellement dans les bureaux de la Direction Régionale des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris, en vertu d'un arrêté du [●], dont copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe [●] Arrêté du [●])

A ce non présent(e), mais représenté(e) par [●], domicilié(e) professionnellement à [●], en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date à PARIS du [●] dont copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe [●] COPIE DU MANDAT EN DATE DU [●])

Lequel/Laquelle a, par ces Présentes, reconnu avoir reçu pour le compte de la VILLE DE PARIS, par la comptabilité du Notaire soussigné et du Notaire participant, la somme de [●] représentant la partie payable comptant du Loyer des Présentes.

De laquelle somme, [●] ès qualités, s'est chargé(e) en recette et dont il est consenti bonne et valable quittance d'autant, définitive et sans réserve.

## 2. DECLARATIONS DES PARTIES

### 2.1. QUOTITÉS ACQUISES

LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE déclare acquérir la pleine propriété des Biens.

### 2.2. CAPACITÉ

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre en vertu des Présentes et déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

Le Vendeur :

- qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature des Présentes.

L'Acquéreur déclare :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des Présentes sont exactes et à jour.

- qu'il n'a pas fait et ne fait pas 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,
- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a 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 de l'Acte de vente.
- que la signature et l'exécution des Présentes par lui 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 de l'Acte de vente.

### 3. ELECTION DE DOMICILE

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

- Pour le Vendeur : [ • ], sauf élection de domicile spécifique mentionnée aux Présentes pour l'application de certain Article.
- Pour l'Acquéreur : [ • ]

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.

## 4. TERMINOLOGIE - DEFINITIONS - FORME DES ENGAGEMENTS - INTERPRETATION

### 4.1. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

### 4.2. DÉFINITIONS

**Acquéreur :** désigne la société dénommée LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE identifiée à l'Article 1.2. des Présentes et/ou son représentant.

**Acte de vente ou Acte Authentique de Vente ou Présentes :** désigne le présent acte authentique, contenant vente du Bien et constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente.

**Annexes :** désigne l'ensemble des documents annexés aux Présentes qui font intégralement partie de celui-ci.

**Appel à Projets Parisien pour le Développement de l'Habitat Participatif :** désigne la consultation lancée le 26 mai 2014 par Madame la Maire de Paris telle que décrite sur le site internet. [www.habitatparticipatif-paris.fr](http://www.habitatparticipatif-paris.fr).

**Article(s)** désigne tout Article de l'Acte de vente.

**Bail Réel Solidaire ou BRS** désigne le montage en Bail Réel Solidaire qui sera mis en place par l'OFS.

**Bail Réel Solidaire Opérateur ou BRS Opérateur** désigne le bail qui sera conclu entre l'OFS et l'Opérateur.

**Biens ou Immeuble ou Site** : désigne l'Immeuble constituant l'objet de la vente, plus amplement désigné à l'Article 7.

**DAACT** : désigne la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par les articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la jouissance du Bien, dans les conditions stipulées à l'Article 10.

**Date de Transfert de Propriété** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la propriété du Bien, dans les conditions stipulées à l'Article 10.

**Destination** : désigne les destinations et sous-destinations visées aux articles R 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme (ou à l'ancien article R 123-9 tant qu'il est applicable dans le PLU de la Ville de Paris) qui ont été autorisées de manière définitive par les administrations concernées dans le cadre du Projet ainsi que le caractère social des logements et les affectations particulières du Projet ; Pour les destinations mentionnées au présent acte non définies par le code de l'urbanisme et non visées dans le permis de construire au titre d'un usage ou destination spécifiques, ladite surface devra être certifiée par l'architecte.

**Dossier** : désigne l'ensemble des documents que le Candidat Retenu par le jury et confirmé par le Conseil de PARIS a soumis au Propriétaire en réponse à l'Appel à Projets Parisien pour le Développement de l'Habitat Participatif et mise à jour depuis.

**Frais** : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments et honoraires du notaire et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et participant.

**Jour(s) Calendaire(s)** désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedis, dimanches ou jours fériés en France ;

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant 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, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être 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 Xavier LIEVRE, notaire à PARIS (75017), 29 avenue Mac-Mahon.

**Opérateur** désigne la société [●] à qui l'OFS consentira un Bail Réel Solidaire.

**Organisme de Foncier Solidaire ou OFS** désigne l'Acquéreur qui portera les logements en BRS.

**Partie(s)** : désigne, au pluriel, ensemble le Vendeur et l'Acquéreur et, au singulier, le Vendeur ou l'Acquéreur. Les dénominations « Vendeur » et « Acquéreur » définissent l'identité des Parties sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celles-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

**Permis de Construire** : désigne le permis de construire obtenu pour la mise en œuvre du Programme de Construction et inclu les autorisations connexes telles que démolition totale ou partielle, urbanisme commercial, agrément au titre de l'article L 510-1 du Code de l'urbanisme et les éventuelles procédures à respecter (telles notamment l'étude d'impact environnemental visée par les articles R 122-1 et suivants du code de l'environnement).

**Prix Unitaire** : désigne pour chacune des Destinations du Projet les prix par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher tels que visés à l'Article 11.1.

**Prix** : désigne le prix payé par l'Acquéreur ainsi qu'il est précisé à l'Article 11.

**Programme de Construction** : désigne les travaux et, le cas échéant les constructions, à réaliser dans le cadre de son Projet.

**Projet** : désigne le projet dans sa globalité que l'Acquéreur entend réaliser sur l'Immeuble.

**Promesse** : désigne l'acte authentique et ses annexes reçu par Maître Xavier LIEVRE Notaire Soussigné aux termes duquel le Bénéficiaire et le Propriétaire sont convenus des charges et conditions des Présentes.

**Surface de Plancher ou SDP** : désigne la surface de plancher telle que définie par le nouvel article L111-14 du code de l'Urbanisme et les textes réglementaires pris pour son application.

**Vendeur ou Propriétaire** : désigne la Ville de Paris identifiée à l'Article 1.1. des Présentes et/ou son représentant.

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

#### **4.3. FORME DES ENGAGEMENTS**

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

#### **4.4. INTERPRÉTATION**

Pour les clauses du Présent Acte indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et sont sans valeur juridique. Ils ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations faites aux Présentes.

Toutes les références faites à l'une des Parties comprennent ses successeurs, ayants-droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette Partie, de quelque manière que ce soit.

Toute référence faite dans l'acte à une heure donnée s'entend d'une référence à l'heure de Paris.

### **5. EXPOSE**

#### **5.1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION - APPEL À PROJETS PARISIEN POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF**

Dans son Programme Local de l'Habitat adopté en mars 2011, la Ville de PARIS a prévu de développer à l'échelon de la métropole l'habitat participatif dont les valeurs participent au renouvellement du lien social et des modes d'habiter. Elle en a fait ainsi une composante de sa politique de l'habitat avec une action complète dédiée au soutien de l'habitat participatif.

En tant que membre fondateur du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif, la Ville de PARIS a signé sa Charte d'Orientation du RNCHP, le 24 novembre 2011.

Enfin, par une délibération approuvée le 9 juillet 2012 par le Conseil Municipal, la Ville a traduit de façon opérationnelle son soutien sous la forme d'un appel à projets avec l'adoption de la « Charte parisienne pour le Développement de l'Habitat Participatif » proposant une mise à disposition de fonciers publics et des aides financières pour les porteurs de projets.

Le Conseil Municipal d'octobre 2013 a validé le lancement de l'appel à projets pour le printemps 2014, en identifiant les parcelles qui en feront l'objet, et en fixant les modalités d'attribution des subventions proposées.

Cet appel à projets a pour ambition d'appuyer des projets sur des principes qui sont chers à la Ville de PARIS : la solidarité, la non-spéculation, la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que le respect de l'environnement.

Les souhaits de la Ville de PARIS à travers cet appel à projets, ont été les suivants :

- soutenir des projets immobiliers de logement innovants ;
- promouvoir la qualité environnementale et l'innovation sociale ;
- contribuer au développement de modes alternatifs de construction de la ville ;
- favoriser une conception des logements en dehors des modèles d'habitat standardisés.

Pour mener à bien cet appel à projets, la Ville de PARIS a proposé de :

- Réserver 3 terrains pour cet appel à projets, dont l'Immeuble, désigné au présent acte ;
- Mettre à disposition une équipe dédiée à l'encadrement et à la formation des groupes de particuliers intéressés jusqu'à la sélection de 3 projets lauréats, via le recrutement d'un groupement de compétences composé de CUADD Conseil (mandataire du groupement et spécialisé en accompagnement de projets d'habitat participatif) et d'Atelier 15 (SCOP d'Architecture spécialisée en projets coopératifs),
- Fournir un site web d'informations concernant l'appel à projets, le site : [www.habitatparticipatif-paris.fr](http://www.habitatparticipatif-paris.fr), permettant de faciliter la communication, l'échange, et l'organisation des groupes candidats, et proposant un centre de ressources et partage de la connaissance ;
- Financer une partie des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la construction des projets ;
- Faciliter la mise en réseau d'acteurs parisiens partenaires de l'appel à projets.

Il était demandé aux candidats de proposer des projets qui pouvaient être constitués :

- de plusieurs logements, dont le nombre serait défini en fonction du potentiel constructible du terrain et de la taille/typologie des logements ciblés par les membres du groupe, en exploitant au mieux les possibilités de construire en ville, dans le respect des objectifs qualitatifs et environnementaux ;
- à l'initiative du groupe, d'une « activité », qui représenterait au maximum 1/5 de la surface totale du bâtiment, qui pourrait se substituer aux logements sous réserve qu'elle soit compatible avec de l'habitat et une implantation en milieu urbain dense et qu'elle puisse contribuer à la qualité de l'espace public et à l'animation du quartier : activité artisanale, commerce, service, profession libérale, local associatif... Cette activité pouvant être assurée par un ou plusieurs des habitants de l'immeuble ou par une association ou un professionnel à qui ce local serait loué ou mis à disposition par le groupe d'habitants. Les possibilités d'évolution et de transformation des locaux étant à prévoir dès la conception du projet ;
- éventuellement un ou plusieurs logements sociaux.

## **5.2. RAPPEL DU PROCESSUS DE SÉLECTION DU CANDIDAT RETENU**

### **5.2.1. Phase 1**

Le Candidat Retenu, à l'instar des autres candidats, a manifesté son intérêt pour se porter candidat auprès de la Ville de PARIS au plus tard le 20 juin 2014.

Lors de cette phase les candidats ont pu assister à une série de 6 ateliers, destinés à guider et à encadrer le travail collectif des groupes. Les ateliers ont été complétés par des journées de permanence au cours desquelles une assistance a été proposée aux groupes. Cette assistance a été prolongée par une assistance téléphonique et par mail. Les candidats inscrits pouvant solliciter l'équipe dédiée à l'appel à projets pour lui poser tout type de questions relatives à l'avancement de leur travail.

A l'issue de cette phase chaque groupe a remis au plus tard le 7 novembre 2014, un dossier de candidature, dit de phase 1, présentant le groupe, sa composition, ses ambitions, son projet de vie collective et sa stratégie d'organisation.

Lors de cette phase de l'appel à projets, le jury a sélectionné, le 09 décembre 2014 parmi les groupes qui s'étaient constitués, les candidatures de 4 groupes de particuliers par parcelle (soit 12 groupes) selon les critères suivants :

- La composition du groupe devant idéalement associer des catégories diversifiées d'habitants, notamment en termes d'âges, de niveaux de formation et de revenus ;
- L'organisation et le fonctionnement du groupe (représentation, répartition des rôles, partage de l'information, prise de décision, gestion des conflits) devant témoigner de sa capacité à mener le projet à son terme ;
- Le projet de vie collective permettant d'apprécier les valeurs communes affirmées et leur déclinaison concrète, par exemple, dans la gestion d'équipements ou de services communs offrant une ouverture sur le quartier ;
- Le pré-programme du projet (logements, activités, espaces partagés) ;

- Le projet immobilier (résidence principale, création de logements sociaux, démarche anti-spéculative, forme de propriété et gestion alternative du bien...).

### 5.2.2. Phase 2

A l'issue de la première phase, les groupes, dont la candidature a été retenue, ont été invités à se constituer sous forme d'associations (dépôts des statuts enregistrés en Préfecture). Ces associations devenant les interlocuteurs privilégiés de la Ville de PARIS. Ce sont notamment elles qui ont engagé les frais induits par la réponse du groupe à l'appel à projets.

L'équipe de la Ville de PARIS dédiée à l'appel à projets a animé au cours de cette phase plusieurs ateliers de travail.

L'équipe dédiée de la Ville de PARIS a fourni une assistance aux associations pour le recrutement d'un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) et d'une MOE (Maîtrise d'Œuvre).

Dans un deuxième temps, les associations emploient les services d'un MOE afin de transcrire le programme détaillé du projet en une première esquisse (plan masse, élévations, plans d'étage, coupes schématiques, volumétrie et perspectives d'insertion urbaine...).

Lors de cette phase de l'appel à projets, le jury a retenu un projet par parcelle selon les critères suivants :

- la gouvernance du groupe ;
- le projet collectif et l'innovation sociale pour le quartier ;
- l'insertion urbaine ;
- l'innovation en matière d'habitat ;
- la conception bio-climatique ;
- les moyens de financement du projet ;
- la faisabilité et la solidité du projet ;
- la démarche non-spéculative.

Les groupes ont rendu leur Dossier relatif à la phase 2 le 23 novembre 2015.

Le jury s'est réuni le 02 février 2016 et a désigné, pour chacune des parcelles, un lauréat et son suppléant.

### 5.2.3. Phase 3

Les associations ont poursuivi la définition de leur projet avec l'aide de leur MOE afin d'arriver au stade d'un Avant-Projet Sommaire (APS) et la réalisation de la transaction immobilière.

Par délibération 2019 DU 82 DLH en date des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019, susvisée, le Conseil de Paris a confirmé la sélection du Candidat Retenu par le jury et autorisé Madame la Maire de Paris à signer la Promesse.

Le Propriétaire rappelle que le respect par le Bénéficiaire du Projet constitue un élément déterminant de son choix de transférer les droits sur l'Immeuble.

### **5.3. PRÉSENTATION DU PROJET DU CANDIDAT RETENU**

Aux termes de la phase 2, le Candidat Retenu a remis au Propriétaire le 23 novembre 2015, un Dossier comprenant trois parties :

- le groupe et le projet de vie
- le projet de construction
- le montage immobilier

Une copie actualisée du Dossier déposé par le Candidat Retenu, est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Ce Dossier comprend :

- . Un document de présentation du projet mise à jour en avril 2019,
- . Un bilan d'opération daté du 02 mai 2019,
- . Le plan de financement,
- . Un tableau relatif au taux d'effort par foyer élaboré le 1<sup>er</sup> mai 2019,
- . Le projet architectural contenant des plans datés du 04 février 2019 et du 27 juin 2016 pour les plans relatifs aux façades.

(ANNEXE COPIE DU DOSSIER DU CANDIDAT RETENU)

### **5.4. PROMESSE DE VENTE DU 13 MARS 2020**

Suivant acte reçu par Maître Xavier LIEVRE, Notaire soussigné, le 13 mars 2020, le Propriétaire et le Candidat Retenu ont signé une promesse de vente, dont le délai de réalisation a ensuite été prorogé jusqu'au 13 février 2022. Cette promesse est depuis devenue caduque.

La réitération de cette promesse par acte authentique de vente était soumise à la réalisation de conditions suspensives et notamment la signature par le Candidat Retenu d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) pour la réalisation du Programme de Construction, tel que le prévoit les articles 1831-1 à 1831-5 du code civil.

Cette condition n'a pas pu se réaliser et le Candidat Retenu a proposé de poursuivre le Projet dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS).

### **5.5. MONTAGE EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

La vente de l'Immeuble intervient dans le cadre d'un montage en Bail Réel Solidaire régi par les articles L255-1 et suivants et R255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

A cet effet, l'Organisme de Foncier Solidaire mettra en place le montage en Bail Réel Solidaire.

L'article L329-1 du code de l'urbanisme définit dans ses trois premiers alinéas l'Organisme Foncier Solidaire comme suit :

*« Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le représentant de l'Etat dans la région peut agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions que celles définies au présent article.*

*L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation*

*principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.*

(...) »

Pour la réalisation du montage en Bail Réel Solidaire l'OFS fera appel à un opérateur, conformément à l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation, avec lequel l'OFS conclura un Bail Réel Solidaire Opérateur un instant de raison après la signature des Présentes. Préalablement à la signature du BRS Opérateur un état description de division et règlement de copropriété sera signé permettant notamment de diviser en autant de lots que d'appartements et de lots accessoires, les lots à bâtir dans le cadre du Programme de Construction, de définir les parties communes générales limitées au sol et éléments d'équipements communs.

L'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.*

*Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.*

*Un bail réel solidaire portant sur les droits réels immobiliers acquis par chaque preneur est signé avec l'organisme de foncier solidaire concomitamment à la signature de l'acte authentique. Ces droits sont automatiquement retirés du bail réel solidaire initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire. Lorsque la totalité des droits sont retirés du bail réel solidaire initial, ce dernier s'éteint. »*

Aux termes du BRS Opérateur l'OFS cédera à l'Opérateur les droits réels immobiliers portant sur l'Immeuble lui permettant de réaliser le Programme de Construction et de céder les droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété en état futur d'achèvement des logements dépendant de l'Immeuble à des preneurs, bénéficiaires des logements en accession sociale répondant aux conditions de ressources et à un prix conformément à l'article L. 255-2 CCH, membres du groupe DEDANS DEHORS.

## **5.6. AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**

Pour la réalisation du Programme de Construction il a été délivré les autorisations de construire ci-après mentionnées.

### **5.6.1. Permis de Construire au profit de l'ASSOCIATION DEDANS DEHORS**

Un Permis de Construire a été délivré à l'ASSOCIATION DEDANS DEHORS, Candidat Retenu, par la Mairie de Paris, sous le numéro PC 075 120 19 V0059 suivant arrêté en date du 30 avril 2020, lequel arrêté a été transmis en Préfecture le [●] et reçu le [●]. Une copie de l'arrêté de permis de construire demeure annexée.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE)

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur l'Immeuble ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis par Maître Philippe AUDRANT, Huissier de Justice Associé, membre de la SCP THOMAZON-AUDRANT-BICHE, dont le siège social est à PARIS (75002), 156 rue Montmartre, en date des 23 octobre 2020, [●] et [●], dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

(ANNEXE PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU 23 octobre 2020)

(ANNEXE PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU [●])

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Maire de Paris en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE MAIRIE CERTIFICAT DE NON-RECOURS-NON RETRAIT)

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Tribunal administratif en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE PC : TA CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

### 5.6.2. Permis de Construire modificatif au profit de l’ASSOCIATION DEDANS DEHORS

Un Permis de Construire modificatif a été délivré à l’ASSOCIATION DEDANS DEHORS, Candidat Retenu, par la Mairie de Paris, sous le numéro PC 075 120 19 V0059 M01 suivant arrêté en date du 08 octobre 2020, lequel arrêté a été transmis en Préfecture le [●] et reçu le [●]. Une copie de l’arrêté de permis de construire modificatif demeure annexée.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF)

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur l’Immeuble ainsi qu’il résulte de trois procès-verbaux d’affichage établis par Maître Philippe AUDRANT, Huissier de Justice Associé, membre de la SCP THOMAZON-AUDRANT-BICHE, dont le siège social est à PARIS (75002), 156 rue Montmartre, en date des 23 octobre 2020, [●] et [●], dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

(ANNEXE PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU 23 OCTOBRE 2020)

(ANNEXE PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU [●])

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Maire de [●] en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE MAIRIE CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Tribunal administratif en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE PCM : TA CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

### 5.6.3. Arrêté de transfert au profit de la SAS COOP DEDANS DEHORS

Un arrêté de transfert a été délivré à la SAS COOP DEDANS DEHORS, par la Mairie de Paris, sous le numéro PC 075 120 19 V0059 T02 suivant arrêté en date du 16 octobre 2020, lequel arrêté a été transmis en Préfecture le [●] et reçu le [●]. Une copie de l’arrêté de transfert demeure annexée.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE TRANSFERT AU PROFIT DE LA SAS COOP DEDANS DEHORS)

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur l’Immeuble ainsi qu’il résulte de trois procès-verbaux d’affichage établis par Maître Philippe AUDRANT, Huissier de Justice Associé, membre de la SCP THOMAZON-AUDRANT-BICHE, dont le siège social est à PARIS (75002), 156 rue Montmartre, en date des 23 octobre 2020, [●] et [●], dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

(ANNEXE AT DEDEANS DEHORS : PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU 23 octobre 2020)

(ANNEXE AT DEDANS DEHORS : PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE AT DEDANS DEHORS : PROCÈS-VERBAL D’AFFICHAGE DU [●])

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Maire de [●] en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE AT DEDANS DEHORS: MAIRIE CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Tribunal administratif en

date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE AT DEDANS DEHORS: TA CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

#### 5.6.4. Arrêté de transfert au profit de l'Opérateur

Ce permis de construire a été transféré à l'Opérateur ainsi qu'il résulte [●], dont une copie demeure ci-annexée.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE TRANSFERT AU PROFIT DE L'OPÉRATEUR)

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur l'Immeuble ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis par Maître [●], Huissier de Justice Associé, membre de la SCP [●], dont le siège social est à PARIS [●], en date des [●], [●] et [●], dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

(ANNEXE AT OPÉRATEUR : PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE AT OPÉRATEUR : PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE AT OPÉRATEUR : PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Maire de [●] en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE AT OPÉRATEUR : MAIRIE CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Tribunal administratif en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE AT OPÉRATEUR : TA CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

#### 5.6.5. Prorogation du Permis de Construire

Ce Permis de Construire a été prorogé ainsi qu'il résulte [●], dont une copie demeure ci-annexée.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PROROGATION)

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur l'Immeuble ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis par Maître [●], Huissier de Justice Associé, membre de la SCP [●], dont le siège social est à PARIS [●], en date des [●], [●] et [●], dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PROROGATION : PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PROROGATION : PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PROROGATION : PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE DU [●])

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Maire de [●] en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PROROGATION : MAIRIE CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

Le certificat de non recours-non retrait a été délivré par le Tribunal administratif en date du [●] dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

(ANNEXE ARRÊTÉ DE PROROGATION : TA CERTIFICAT DE NON RECOURS-NON RETRAIT)

#### 5.7. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE PARIS EN DATE DES [●]

La délibération du Conseil de Paris [●] en date des 8[●], est ci-après littéralement rapportée :

[●]

#### 5.8. PROMESSE DE VENTE EN DATE DU [●]

[●]

#### 5.9. CONSTAT DE LA RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

#### 5.9.1. Autorisations administratives pour la réalisation du projet

[•]

#### 5.9.2. Arrêté de transfert et prorogation du Permis de construire

[•]

#### 5.9.3. Obtention du prêt GAIA

[•]

#### 5.9.4. Obtention de la garantie de la Ville de Paris

[•]

#### 5.10. DOMANIALITÉ DE L'IMMEUBLE

Le Vendeur déclare que l'Immeuble appartient au domaine privé de la Ville de Paris.

##### 5.10.1. Parcelle cadastrée CA numéro 201

Le Propriétaire déclare que l'Immeuble dépend de son domaine privé, comme n'ayant jamais été affecté à un service public, depuis sa rétrocession à la Ville de Paris par la SEMPARISEINE le 17 novembre 2015.

##### 5.10.2. Parcelle cadastrée section CA numéro 224 (provenant de la parcelle CA 200)

Le Propriétaire déclare que l'Immeuble dépend de son domaine privé, comme n'ayant jamais été affecté à un service public, depuis sa rétrocession à la Ville de Paris par la SEMPARISEINE le 23 juillet 2015.

##### 5.10.3. Parcelle cadastrée section CA numéro 223

L'Immeuble dépend du domaine privé du Propriétaire, qui déclare qu'il n'a jamais été affecté à un service public et est fermé au public.

#### 5.11. CONDITIONS ESSENTIELLES ET DÉTERMINANTES

Il est ici rappelé que pour le Vendeur la réalisation du Projet constitue un critère de son choix de lui vendre l'Immeuble à l'Acquéreur. Cette réalisation est conditionnée par les éléments suivants :

- le respect du programme et des spécificités du projet,
- le respect du calendrier prévisionnel pour :
  - o le démarrage du chantier
  - o l'achèvement du projet

**CELA DEFINI, EXPOSE ET DECLARE, il est passé à l'acte objet des Présentes :**

## **6. VENTE**

Par les Présentes, le Vendeur, vend à l'Acquéreur qui accepte d'acquérir la pleine propriété des Biens aux charges et conditions et sous les déclarations des Présentes.

## **7. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Une parcelle de terre sise à PARIS (75020), 20 rue Gasnier Guy et 19-21 rue Robineau,

Le tout cadastré :

- Section CA, numéro 201, lieudit « 20 rue Gasnier Guy », pour une contenance de 00ha 02a 89ca.
- Section CA, numéro 224, lieudit « 1Z VC FD 20 », pour une contenance de 00ha 00a 12ca, (ladite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section CA, numéro 200, lieudit « 1Z VC FD 20 », pour une contenance de 00ha 00a 69ca).
- Section CA, numéro 223, lieudit « rue Robineau », pour une contenance de 00ha 00ca 19ca.

**TEL ET AINSI que l'objet de la Vente existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, mitoyennetés, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué à l'Acte.**

### **7.1. DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRALE**

#### **7.1.1. Parcelle cadastrée section CA numéro 224**

La parcelle cadastrée CA numéro 224, lieudit « 1Z VC FD 20 », pour 00ha 00a 12ca, provenant de la division de la parcelle cadastrée section CA, numéro 200, lieudit « 1Z VC FD 20 », pour une contenance de 00ha 00a 69ca, a fait l'objet d'un document d'arpentage, établi par la société ARKANE FONCIER (Géomètres Experts), 49 avenue de la Gare, 91470 LIMOURS-EN-HUREPOIX.

Une copie du DMPC demeure ci-jointe et annexée.

(ANNEXE DMPC PARCELLE CA 224)

#### **7.1.2. Parcelle cadastrée section CA numéro 223**

La parcelle cadastrée CA numéro 223, lieudit « rue Robineau », pour 00ha 00a 19ca, antérieurement non cadastrée, a fait l'objet d'un document d'arpentage, établi par la société ARKANE FONCIER (Géomètres Experts), 49 avenue de la Gare, 91470 LIMOURS-EN-HUREPOIX.

Une copie du DMPC demeure ci-jointe et annexée.

(ANNEXE DMPC PARCELLE CA 223)

### **7.2. BORNAGE**

Sont ici rappelés les termes des articles L.115-4 et L.115-5 du Code de l'urbanisme qui disposent :

#### **Article L.115-4**

*« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.*

*Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une*

*association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »*

#### Article L.115-5

*« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »*

L'article L.115-4 ne s'applique pas au présent acte, la ZAC « des Amandiers » (20<sup>ème</sup>), dans laquelle se trouvait l'Immeuble, ayant été supprimée ainsi qu'il résulte de la délibération 214 DU 1067-1° du Conseil de Paris en date des 20 et 21 octobre 2014, et par suite le détachement par la Ville de Paris d'un terrain plus vaste lui appartenant se fait librement.

Les Parties déclarent que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage.

#### 7.3. DISPENSE D'AUTORISATION DE DIVISION POUR LA PRÉSENTE CESSION

Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article. L 442-1 du Code de l'urbanisme, aux termes desquelles : *« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».*

Toutefois, l'article R442-1 f) dispose que ne constituent pas des lotissements : *« Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ».*

La parcelle cadastrée section CA numéro 224 objet des Présentes étant destinée à être rattachée à la parcelle voisine cadastrée section CA numéro 201, également objet des Présentes, la vente de l'Immeuble ne sera pas soumise à la réglementation sur les lotissements.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

#### 7.4. MESURAGE DE L'EMPRISE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 201

A titre purement informatif, la présente vente étant effectuée sans garantie de superficie, le Propriétaire déclare que le mesurage physique de la parcelle cadastrée section CA numéro 201 révèle une superficie d'environ 282,80 m<sup>2</sup>.

### 8. EFFET RELATIF

#### 8.1. PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 201

Acquisition de la parcelle cadastrée section CA numéro 201, suivant acte reçu par Maître Claire PLUMEL, Notaire à PARIS, le 17 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11<sup>ème</sup>, le 11 décembre 2015, volume 2015P, numéro 7207.

#### 8.2. PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 224 (ISSUE DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 200) ]

Acquisition de la parcelle cadastrée section CA numéro 200, suivant acte reçu par Maître Xavier LIEVRE, Notaire à PARIS, le 23 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11<sup>ème</sup>, le 24 août 2015, volume 2015P, numéro 4864.

Procès-Verbal du cadastre n° 1021 R, en date du 29 août 2019, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11<sup>ème</sup>, le 02 septembre 2019, volume 2019P, numéro 5655.

### **8.3. PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 223**

Acquisition de la parcelle cadastrée section CA numéro 223, alors non cadastrée, suivant acte reçu par Maître Jacques LIEVRE, Notaire à PARIS, le 05 juillet 1978, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS XI, le 24 juillet 1978, Volume 3697, numéros 6.

Procès-Verbal du cadastre n° 1022 V, en date du 30 août 2019, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11<sup>ème</sup>, le 02 septembre 2019, volume 2019P, numéro 5653.

## **9. CHARGES ET CONDITIONS**

### **9.1. FRAIS**

Tous les Frais de l'acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'Acquéreur, qui s'y oblige.

### **9.2. CLÔTURE SÉPARATIVE ENTRE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA, NUMÉRO 224 ET LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 225 (PARCELLES PROVENANT DE LA DIVISION DE LA PARCELLE CA 200)**

L'Acquéreur fera édifier à ses frais une clôture destinée à séparer la parcelle cadastrée section CA numéro 224 de la parcelle cadastrée section CA, numéro 225.

### **9.3. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS**

La Vente a lieu, en outre, aux charges et conditions qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

## **10. PROPRIÉTÉ JOUISSANCE**

### **10.1. PROPRIÉTÉ**

L'Acquéreur est propriétaire du Bien à compter de ce jour.

### **10.2. JOUISSANCE**

L'Acquéreur a la jouissance du Bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle des lieux, le Bien étant libre de toute location ou occupation.

## **11. P R I X**

### **11.1. PRIX UNITAIRE**

Les Parties sont convenues du Prix Unitaire HT de MILLE CENT TRENTE EUROS (1.130,00 €) par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à Destination logements autorisée par le Permis de Construire.

### **11.2. PRIX DE VENTE / DÉCOTE**

Le Prix est égal au Prix Unitaire HT ci-dessus par les Surfaces de Plancher à Destination logements autorisées par le Permis de Construire minoré du montant de la décote forfaitaire ci-après.

Le Propriétaire et l'Acquéreur conviennent de déduire, une décote forfaitaire d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS-DIX EUROS (248.790,00 €)** correspondant à une partie des coûts actualisés de traitement de remise en état de compatibilité environnemental, des fondations spéciales et des injections, estimés par l'Acquéreur à TROIS CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS TTC (316.548,00 € TTC - TVA au taux de 10%)Le montant de cette décote est ferme et définitif.

La somme de TROIS CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS TTC (316.548,00 € TTC - TVA au taux de 10%), correspond à :

- 13.416,00 € pour le coût de traitement de remise en état de compatibilité environnemental ;
- 88.548,00 € pour le coût des fondations spéciales ;
- 214.584,00 € pour le coût des injections ;

Sur la base :

- du Projet autorisé de 382,7 m<sup>2</sup> SDP à Destination logements, arrondie d'un commun accord entre les Parties à 383 m<sup>2</sup>,
- du Prix Unitaire HT de MILLE CENT TRENTE EUROS (1.130,00 €) par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à Destination logements autorisée par le Permis de Construire,
- d'une décote forfaitaire d'un montant de DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS-DIX EUROS (248.790,00 €) correspondant à une partie des coûts actualisés de traitement de remise en état de compatibilité environnemental, des fondations spéciales et des injections,

Le Prix ressort à la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (184.000,00 €) HT, majoré de la TVA réduite de 5,5 % d'un montant de DIX MILLE CENT VINGTS EUROS (10.120,00€), soit un prix TTC de **CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CENT VINGTS EUROS (194.120,00 €)**.

### 11.3. PAIEMENT DU PRIX

L'Acquéreur a payé le Prix ci-dessus exprimé comptant aujourd'hui-même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Soussigné.

Aux Présentes est à l'instant intervenu :

M[●] domiciliée professionnellement à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 94 rue Réaumur, dans les bureaux de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Ile-de-France et du Département de PARIS.

Agissant par délégation de la signature de [●], domicilié professionnellement dans les bureaux de la Direction Régionale des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris, en vertu d'un arrêté du [●], dont copie est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE ARRÊTÉ DU [●])

A ce non présent(e), mais représenté(e) par [●], domicilié professionnellement à [●], en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date à PARIS du [●] dont copie est demeurée ci-annexée. (ANNEXE COPIE DU MANDAT EN DATE DU [●])

Lequel a, par ces Présentes, reconnu avoir reçu pour le compte de la VILLE DE PARIS, par la comptabilité du Notaire soussigné et du Notaire participant, la somme de [●] représentant le montant du prix de la présente vente.

De laquelle somme, M[●] ès qualités, s'est chargé(e) en recette et dont il est consenti bonne et valable quittance, définitive et sans réserve.

#### DONT QUITTANCE

#### 11.4. DÉSISTEMENT DE PRIVILÈGE ET ACTION RÉGULATOIRE

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

#### 12. CLAUSES D'INTERESSEMENTS

##### 12.1. INTÉRESSEMENT SUR LES ÉCONOMIES RÉALISÉES PAR RAPPORT AU CHIFFRAGE ACTUEL DES COÛTS ACTUALISÉS DE TRAITEMENT DE REMISE EN ÉTAT DE COMPATIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL, DES FONDATIONS SPÉCIALES ET DES INJECTIONS

Les coûts actualisés de traitement de remise en état de compatibilité environnemental, des fondations spéciales et des injections ont été estimés par l'Acquéreur à TROIS CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS TTC (316.548,00 € TTC - TVA au taux de 10%).

La somme de TROIS CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS TTC (316.548,00 € TTC - TVA au taux de 10%), correspond à :

- 13.416,00 € pour le coût de traitement de remise en état de compatibilité environnemental;
- 88.548,00 € pour le coût des fondations spéciales ;
- 214.584,00 € pour le coût des injections ;

Il est expressément convenu entre le Vendeur et l'Acquéreur que si les coûts de traitement de remise en état de compatibilité environnemental, des fondations spéciales et des injections étaient finalement inférieurs à ladite somme TROIS CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS TTC (316.548,00 € TTC - TVA au taux de 10%), l'Acquéreur versera au Vendeur 80 % de la différence entre la somme de TROIS CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS TTC (316.548,00 € TTC - TVA au taux de 10%), ci-dessus indiquée et les coûts effectivement acquittés (en TVA à 10%).

L'Acquéreur devra justifier, dans les TROIS (3) mois de l'achèvement des travaux relatifs au traitement de remise en état de compatibilité environnemental, et dans les SIX (6) mois de l'achèvement des travaux relatifs aux fondations spéciales et aux injections, les montants acquittés en produisant à la Ville de Paris un compte rendu budgétaire avec les factures relatives à ces travaux. Le Bureau d'étude de la maîtrise d'œuvre certifiera sur la base des factures de travaux les montants à prendre en compte au titre des coûts actualisés de traitement de remise en état de compatibilité environnemental, des fondations spéciales et des injections.

Le défaut de transmission, du compte rendu budgétaire avec les factures relatives à ces travaux comportant la certification du bureau d'étude des montants à prendre en compte au titre des coûts actualisés de traitement de remise en état de compatibilité environnemental, des fondations spéciales et des injections, sera sanctionné par le paiement par l'Acquéreur d'une pénalité journalière de retard de transmission des éléments du calcul de 1/10000 du Prix par jour de retard.

Toutes sommes en principal impayées trois (3) mois après la date de dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal

majoré de quatre cents points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que l'Acquéreur puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

Pour la mise en œuvre de cette clause, il est stipulé que l'Acquéreur s'oblige à insérer dans le BRS Opérateur qu'il consent concomitamment aux présentes les dispositions ci-dessus, l'Opérateur devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du Vendeur, de telle sorte que l'Acquéreur ne puisse pas être inquiété ou recherché à cet égard par le Vendeur, sauf manquement à cette obligation d'insertion.

### **12.2. INTÉRESSEMENT EN CAS D'AUGMENTATION, DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES - AJUSTEMENT DE PRIX - CONTRÔLE DES SURFACES**

L'Acquéreur fournira au Vendeur, au plus tard dans le mois suivant le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux - DAACT, une attestation du maître d'œuvre d'exécution du Projet, basée sur un récolement qu'il aura effectué in situ, indiquant les Surfaces de Plancher lors de l'achèvement des constructions prévues dans le Programme de construction.

Le Vendeur se réserve le droit de vérifier les Surfaces de Plancher par tout moyen dans le mois de la réception de ce relevé, à ses frais. L'Acquéreur autorisera le Vendeur ou son mandataire à entrer dans les lieux pour procéder au mesurage.

Au cas où les Surfaces de Plancher effectivement construites sur l'ensemble du Projet seraient supérieures à celles du Permis de Construire devenu définitif, le Prix sera ajusté d'un montant égal au produit i) des Surfaces de Plancher complémentaire par Destination et ii) du Prix Unitaire par mètres carré de Surface de plancher déterminé ci-dessus.

Les Parties s'engagent alors à régulariser un acte complémentaire constatant le paiement dudit ajustement de prix dans les trois (3) mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

Toutes sommes en principal (après indexation), impayées trois (3) mois après la date de dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal majoré de quatre cents (400) points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que l'Acquéreur puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

Pour la mise en œuvre de cette clause, il est stipulé que l'Acquéreur s'oblige à insérer dans le BRS Opérateur qu'il consent concomitamment aux présentes les dispositions ci-dessus, l'Opérateur devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du Vendeur, de telle sorte que l'Acquéreur ne puisse pas être inquiété ou recherché à cet égard par le Vendeur, sauf manquement à cette obligation d'insertion.

### **12.3. INTÉRESSEMENT EN CAS D'AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER APRÈS ACHÈVEMENT**

En cas d'augmentation des Surfaces de Plancher du Programme de Construction postérieurement à l'achèvement du Programme de Construction et ce dans un délai de quinze (15) ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), il devra être acquitté, par le maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées, un intéressement dont le montant sera déterminé au regard des Surfaces de Plancher complémentaires considérées et sur la base du Prix Unitaire par mètre carré de Surface de plancher déterminé ci-dessus, indexés sur la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base

étant le dernier indice connu à ce jour, soit [•], et l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature de l'acte complémentaire visé ci-après.

Pour la mise en œuvre de cette clause, il est stipulé que le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier devra comporter ce rappel et le débiteur de la présente obligation sera le titulaire des droits de construire c'est-à-dire le syndicat des copropriétaires qui aura cédé les droits de construire au copropriétaire souhaitant créer les nouvelles surfaces. Il n'y aura pas solidarité entre l'Acquéreur et tout acquéreur ultérieur des Biens pour le paiement de cet intéressement, dès lors que l'Acquéreur aura respecté l'engagement d'insertion ci-avant.

Les parties intéressées devront régulariser, dans les SOIXANTE (60) Jours calendaires suivant l'obtention de l'autorisation administrative devenue définitive, un acte complémentaire contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire.

Les Frais de cet acte complémentaire seront supportés par le pétitionnaire de l'autorisation administrative constituant le fait générateur dudit intéressement.

### **13. CLAUSE D'AFFECTATION**

Les Parties conviennent de la clause d'affectation suivante :

#### **13.1. EXPOSÉ PRÉALABLE**

L'Acquéreur déclare que le bâtiment qu'il souhaite construire est à Destination d'habitation.

L'Acquéreur précise qu'au rez-de-chaussée les surfaces non comptabilisées dans les Surfaces de Plancher, non closes ou couvertes seront occupées par un préau destiné à accueillir un espace collectif où sera implanté un atelier destiné aux habitants du quartier et un jardin partagé ouvert aux voisins du quartier, dans le cadre de la charte MAIN VERTE de la Ville de PARIS.

#### **13.2. MÉCANISME**

Cette restriction d'affectation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant toute la période ci-dessous visée, à l'Acquéreur, à tous ses ayants-droits et ayants-cause successifs, tout titulaire de droit réel, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, de tout ou partie du bâtiment qui va être édifié.

En conséquence, aucune modification de cette affectation ne pourra être décidée sans information préalable et écrite de la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme, Sous-Direction de l'Action Foncière, Bureau des Ventes).

#### **13.3. MISE EN ŒUVRE**

Pour la mise en œuvre de cette clause, le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier devra intégrer ledit local dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires (en tant que partie commune ou lot de copropriété lui appartenant) et maintenir cette affectation pendant un délai de vingt (20) ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

En cas d'aliénation par le syndicat des copropriétaires de ces locaux ou espaces, il devra rappeler l'obligation ci-dessus et faire accepter par ses ayants-droits et ayants-cause successifs la présente clause dans tous les actes de mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, bail, actes constitutifs de droits réels etc.) concernant tout ou partie de l'immeuble

qui va être construit, ainsi que dans les actes de location, mise à disposition etc., quel que titre et sous quelque forme que ce soit.

L'Acquéreur, le syndic de copropriété, ou leurs ayants-droits et ayants-cause successifs notifieront à la Ville de Paris, par lettre recommandée avec avis de réception, la réalisation de toute aliénation ou mise à disposition au sens ci-dessus en lui envoyant une copie de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur ou du preneur, le rappel littéral de la présente clause et les clauses d'engagement personnel de l'acquéreur ou du preneur.

Il n'y aura pas solidarité entre l'Acquéreur et tout titulaire de droits relatifs aux locaux concernés débiteur de la présente obligation pour le paiement de la sanction ci-après mentionnée, dès lors que l'Acquéreur ou tout débiteur successif de l'obligation aura respecté l'engagement d'insertion ci-avant.

#### **13.4. PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de cent cinquante euros (150,00 €).

#### **13.5. SANCTION**

##### **13.5.1. Pour les surfaces comptabilisées dans les surfaces de Plancher**

La méconnaissance de l'un quelconque des engagements de la présente clause de restriction d'affectation pourra être sanctionnée, à la demande de la Ville de Paris, par le versement par le débiteur de la présente clause, d'une indemnité fixée à 300 % du Prix Unitaire par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à destination de logements fixé au présent acte révisé en fonction de l'indice national du Coût de la Construction (ICC).

Le Prix Unitaire variera en fonction de l'indice national du Coût de la Construction, base 100 pour le quatrième trimestre 1953. L'indice de base est le dernier publié au jour de la date de signature du présent acte de vente, soit [•], et l'indice de comparaison sera le dernier publié à la date d'exigibilité de l'indemnité. L'indemnité sera exigible dans les TROIS (3) mois de la décision d'urbanisme devenue définitive autorisant le changement de Destination.

##### **13.5.2. Pour les surfaces, non comptabilisées dans les Surfaces de Plancher, dédiées au préau et au jardin partagé ouvert sur le quartier**

La méconnaissance de l'un quelconque des engagements de la présente clause de restriction d'affectation pourra être sanctionnée, à la demande de la Ville de Paris, par le rétablissement de l'affectation initiale, et par le versement par le débiteur de la présente clause, d'une astreinte fixée à CENT EUROS (100,00 €) par jour et par mètre carré perdant l'affectation couverte par l'engagement.

L'astreinte sera due six (6) mois après une mise en demeure restée infructueuse, effectuée par la Ville de Paris enjoignant le débiteur de la présente clause de rétablir les surfaces modifiées à usage de jardin partagé ouvert sur le quartier et/ou du préau.

Si le préau devait être fermée pour des raisons liées à la sécurité l'astreinte ci-dessus ne serait pas due. Ces raisons devront être dûment justifiées auprès de la Ville de Paris.

L'astreinte sera indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence est celui du [Dernier indice connu au jour de la signature des présentes] trimestre [•], soit [•] et l'indice pris en compte pour la révision sera le dernier indice connu au jour où l'astreinte sera due, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Il est précisé que cette clause de maintien d'affectation pourra se cumuler avec celles d'intéressement ci-dessus, notamment dans le cas de transformation du préau en local clos et couvert, car il y aurait dans un tel cas à la fois non-respect de l'affectation et augmentation de la Surface de Plancher.

Etant entendu, qu'en cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Acquéreur, alors défaillant, sera tenu à l'égard de la Ville de Paris, solidairement avec ses ayants-droits et ayants-cause successifs, de l'exécution des sanctions susvisées.

#### **14. PUBLICITE FONCIERE DE L'ACTE DE VENTE**

L'Acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de **PARIS XI.**

#### **15. DECLARATION FISCALES**

##### **15.1. IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES**

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

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

##### **15.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

La Ville de Paris déclare qu'elle agira à la Vente en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée :

- de plein droit pour les parcelles cadastrées section CA numéros 201 et 224. Ces parcelles ayant été rétrocédées à la Ville de Paris dans le cadre des opérations de clôture de la ZAC « des Amandiers », cette dernière poursuit la qualité fiscale de l'aménageur.
- sur option pour la parcelle cadastrée section CA numéro 223.

L'Acquéreur est un organisme de foncier solidaire qui fera construire des logements en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues à l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation.

Par suite, il supportera une TVA au taux réduit de 5,5 %, conformément aux articles 278 sexies III 4° a) et 278 sexies-0 A du Code général des impôts.

##### **15.3. IMPÔT SUR LA MUTATION**

L'Acquéreur a la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble [•].
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre (4) ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : [•].

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

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Le montant de la base taxable est de [•] HT.

#### **15.4. TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

#### **15.5. DROITS**

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
<b>TOTAL</b>	<b>125,00</b>

#### **15.6. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

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

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Contribution proportionnelle taux plein	[•]	0,10%	[•] euros

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

La 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 et impôts.

### 16. PROJET - ENGAGEMENT DE REALISATION A REPORTER DANS LE BRS OPERATEUR

#### 16.1. CALENDRIER ET RÉALISATION CONFORME DU PROJET

Les dates indiquées ci-dessous sont des dates « au plus tard » que l'Acquéreur, puis son Opérateur, s'engage à respecter :

- le démarrage des travaux de construction (déclaration d'ouverture de chantier - DOC) dans les **six (6) mois** de la signature de l'Acte de Vente.
- l'achèvement du Programme de Construction avec conformité administrative (Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux - DAAct) dans un délai de **vingt-deux (22) mois** à compter du démarrage des travaux.

#### 16.2. FORCE MAJEURE ET CAUSES LÉGITIMES DE SUSPENSION DE DÉLAIS

Les délais prévus ci-dessus pour les étapes du calendrier seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure et/ou à des causes légitimes de suspension des délais, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle l'Acquéreur aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment d'inondation, incendie, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles,
- les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, cataclysmes, incendies, accidents de chantier, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du code du travail qui dispose que « Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche,
- la grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute ou du manque de diligences de l'Acquéreur,
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol qui ne seraient pas révélées par des rapports techniques connus au jour de la signature de l'Acte Authentique de Transfert (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation et notamment la

- découverte de réseaux enterrés, d'anciennes caves, de massifs d'ancrage ou autres ouvrages enterrés,
- les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
  - les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute de l'Acquéreur,
  - les retards imputables aux compagnies concessionnaires,
  - les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement,
  - les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique du fait notamment des restrictions d'activité imposées par l'Etat, et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre, notamment sur les chantiers, pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux Présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge du Candidat Retenu.

Seules les causes légitimes de suspension et les cas de force majeure ainsi justifiés ouvriront droit à une prolongation des délais visés à l'Article 16.1.

L'Acquéreur supportera l'intégralité des conséquences financières liées au dépassement des délais susvisés, sans recours contre le Vendeur.

### **16.3. BRS OPÉRATEUR**

L'Acquéreur conclura un instant de raison après la présente vente avec [●] un BRS Opérateur pour la réalisation du Programme de Construction, transférant audit Opérateur toutes les obligations relatives à la réalisation du Projet résultant des présentes.

### **16.4. PÉNALITÉS**

L'Acquéreur puis son Opérateur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité journalière d'un montant, savoir :

- de 1/10.000ème du Prix hors taxe les TRENTE (30) premiers jours calendaires,
- de 1/5.000ème du Prix hors taxe à compter du trente et unième (31ème) Jour,

à défaut de respecter l'une quelconque des dates ci-dessus fixées pour les échéances correspondant, savoir :

- au démarrage des travaux de construction (justifié par la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier - DROC),
- à l'achèvement du Programme de Construction (justifié par la Déclaration réglementaire d'achèvement et de conformité des travaux).

Les pénalités ci-dessus seront dues par Jour Calendaire de retard, à compter du premier jour suivant les dates ci-dessus fixées, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus.

Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.

Ces pénalités de retard ne seront définitivement dues au Vendeur que dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne respecterait pas les délais ci-dessus fixés pour l'achèvement des constructions.

En cas de respect du délai d'achèvement, les pénalités éventuellement versées par l'Acquéreur lui seront restituées par le Vendeur, dans les TRENTE (30) Jours Ouvrés suivant la communication de la déclaration d'achèvement des travaux et de l'attestation du maître d'œuvre susvisées.

## **17. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS**

### **17.1. PRINCIPE DE L'ABSENCE DE GARANTIE - LIMITATION DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE**

L'Acquéreur reconnaît que, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par le Vendeur, il a pu analyser, visiter l'Immeuble et réaliser des investigations, assisté de leurs équipes, partenaires et Conseils, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, géotechnique, environnementale et administrative du Bien et du Projet, et qu'en conséquence la vente a lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil, que les garanties d'ordre public et que celles le cas échéant stipulée dans l'Acte Authentique de Vente.

Le Vendeur, tenu par ailleurs à l'obligation de délivrance, convient avec l'Acquéreur que cette obligation de délivrance est limitée au Bien dans son état actuel, l'Acquéreur faisant son affaire à ses risques de la compatibilité du Bien avec son Projet, notamment au titre de l'état géotechnique, environnemental du Bien et de la destination qu'il souhaite donner aux Biens.

### **17.2. GARANTIE D'ÉVICTION**

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition de l'Immeuble, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de 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 résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

L'Acquéreur bénéficie 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.

### **17.3. SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le [●] et certifié à la date du [●], ne révèle aucune inscription.

(ANNEXE EHF [●])

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### **17.4. SERVITUDES**

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur l'Immeuble et qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'est grevé ni ne profite d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, 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 ou autres.
- celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété.

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

#### **17.5. ETAT DU BIEN**

Le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation;
- qu'à sa connaissance l'Immeuble ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'à sa connaissance il n'existe aucun sinistre en cours sur l'Immeuble ;
- qu'il n'a réalisé ou fait réaliser aucuns travaux nécessitant une autorisation administrative sous réserve de ce qui sera éventuellement déclaré ci-après.

L'Acquéreur prend l'Immeuble dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Immeuble (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur les Biens,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance de l'Immeuble ou de son assiette foncière.

#### **17.6. CONTENANCE**

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

Les surfaces qui ont pu être indiquées à l'Acquéreur l'ont été à titre purement informatif.

#### **17.7. URBANISME**

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'Acquéreur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire :

- Une note de renseignement d'urbanisme,
- la liste des immeubles frappés de péril dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris,

- une note de renseignements sur les carrières,
- un extrait du Plan Local d'Urbanisme de Paris accompagné de sa légende, dont il résulte notamment que la parcelle est concernée par un Espace Vert Protégé,
- [ • ]
- [ • ]

(ANNEXE DOSSIER D'URBANISME)

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever l'immeuble et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant pour avoir consulté le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, que par les documents qui lui ont été fournis et par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

#### **17.8. DROIT DE PRÉEMPTION**

En raison de la qualité du Vendeur, le droit de préemption prévu par l'article L 211-2 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi 85-729 du 18 juillet 1985 et par la loi 86-1286 du 23 décembre 1986 n'a pas à être purgé.

#### **17.9. ASSURANCE MULTIRISQUES**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances en sa qualité de propriétaire.

Le Vendeur étant son propre assureur n'a pas souscrit de police d'assurance multirisque couvrant l'immeuble.

#### **17.10. CONTENTIEUX AUTRES QUE LOCATIFS**

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucune procédure contentieuse de quelque nature que ce soit, concernant l'immeuble.

#### **17.11. SITUATION LOCATIVE / OCCUPATION**

Le Vendeur déclare et garantit que le Bien est libre de toute occupation et que nul ne peut prétendre à un quelconque droit locatif ou d'occupation sur le Bien.

Il déclare et garantit que nul ne pouvait prétendre à un quelconque droit de préemption sur le Bien.

### **18. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES BIENS**

#### **18.1. USAGE**

La réglementation sur l'usage est encadrée par les dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-7-10 du code de la construction et de l'habitation et les sanctions sont énoncées aux articles L. 651-1 à L 651-10 dudit code.

Une circulaire n°2006-19 UHC/DH2 du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en date du 22 mars 2006 est relative au changement d'usage des locaux d'habitation.

A Paris, conformément aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil de Paris, dans ses séances des 15, 16 et 17 décembre 2008, a adopté un Règlement Municipal, publié le 10 mars 2009 au B.M.O, portant application à Paris des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ce Règlement Municipal a été modifié par le Conseil de Paris :

- dans ses séances des 7 et 8 février 2011. Cette modification a été publiée le 18 février 2011 au B.M.O. et est entrée en vigueur le 1er mars 2011.
- Et par délibération les 17 et 18 novembre dernier. Cette modification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le Vendeur ne donne aucune garantie sur l'usage de l'Immeuble, au sens de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, rappelant sa volonté de vendre celui-ci en l'état.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, du respect de cette réglementation.

### **18.2. DESTINATION**

Le Vendeur ne donne aucune garantie sur la destination de l'Immeuble rappelant sa volonté de vendre celui-ci en l'état.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de la destination de l'Immeuble.

## **19. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES BIENS**

### **19.1. IMPÔTS ET CHARGES**

Le Vendeur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété de l'Immeuble.

L'Acquéreur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels l'Immeuble peut et pourra être assujetti, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

En ce qui concerne les différentes taxes liées à la propriété de l'Immeuble au titre de l'année en cours (taxes foncières, taxe d'enlèvement des ordures ménagères), les Parties sont convenues que l'Acquéreur remboursera, le montant du prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la période courant de ce jour jusqu'au 31 Décembre [ ] au Vendeur.

### **19.2. FRAIS**

Tous les Frais de la Vente ainsi que leurs suites et leurs conséquences seront intégralement à la charge de l'Acquéreur, en ce compris le coût des éventuelles copie exécutoire et copies authentiques à délivrer aux Parties.

## **20. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### **20.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)**

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement, modifiées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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 ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de 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.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. – Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire 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 des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. – Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le Vendeur a fait établir le [●] l'état des risques et pollution prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L125-5 du code de l'environnement et de l'article R125-6 du même code.

En application de l'article L125-5 I du code de l'environnement, il est annexé aux Présentes l'état des risques et pollutions de l'Immeuble.

(ANNEXE ERP)

En application de l'article L125-5 IV du code de l'environnement, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'Immeuble n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du code des assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## 20.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### **20.2.1. Etat environnemental de l'Immeuble - Secteurs d'information sur les sols**

#### 20.2.1.1. Rappel des textes

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L125-7 du code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et 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 ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, 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. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.*

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

#### 20.2.1.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

#### **20.2.2. Etat environnemental de l'immeuble - Installations classées pour la protection de l'environnement**

##### 20.2.2.1. Rappel des textes

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L514-20 du code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

*« 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. »*

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « *le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur* ».

#### 20.2.2.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des Présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des Présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

Le Vendeur a en outre effectué des vérifications auprès des bases de données BASOL, BASIAS, GEORISQUES et auprès de la base des installations classées (ICPE) du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de l'ensemble de ces fiches BASOL, BASIAS, GEORISQUES et ICPE est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(ANNEXE BASOL - BASIAS - GEORISQUES - ICPE)

En outre le Vendeur a consulté la Préfecture de Police de Paris, Bureau de l'Environnement et des installations Classées, Sous-Direction de la Protection Sanitaire et de l'environnement, Direction des Transports et de la Protection du Public, et les informations suivantes ont été communiquées :

Il résulte d'un tableau adressé par la Préfecture de Police de Paris en date du [●], qu'il n'existe aucune installation classée, déclarée ou autorisée à cette adresse. Ce tableau demeure annexé aux Présentes après mention.

(ANNEXE TABLEAU PRÉFECTURE)

#### **20.2.3. Etat environnemental de l'immeuble - Déchets**

##### 20.2.3.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L541-1-1 du code de l'environnement ci-après relatées :

*« 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 [...] ».*

Etant ici précisé que l'article L541-4-1 du code de l'environnement dispose 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 au sol 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 seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L541-1 à L542-14 et D541-1 à R543-224 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 L541-1-1 du code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L541-2 du code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ». La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L541-1-1 du code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

#### 20.2.3.2. Déclarations du Vendeur

L'Acquéreur s'oblige, le cas échéant, à éliminer les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L541-2 du Code de l'environnement.

Etant ici rappelé que le Vendeur vend l'Immeuble en l'état et qu'en conséquence l'Acquéreur s'oblige, s'il y a lieu, à prendre en charge l'élimination de tous déchets, et ce à ses frais exclusifs.

#### 20.3. TRANSFORMATEUR À PYRALÈNE

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R543-17 à R543-41 du code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R543-20 du code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R543-21 du code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids) :

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe, dans l'Immeuble, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles).

#### 20.4. ETUDES ET RAPPORT RÉALISÉS

##### **20.4.1. Par le Vendeur**

##### 20.4.1.1. Etude environnementale de mise en compatibilité de l'Immeuble avec le Projet

Le Propriétaire a remis à l'Acquéreur la copie du diagnostic de l'état du sous-sol établi le 12 novembre 2013 par la société HPC ENVIROTEC, dont l'Antenne Ile de France est située à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700), 14 Avenue Gabriel Lippmann et dont une copie est ci-annexée.

Le diagnostic indique ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« 6.- Conclusions et Recommandations

6.1.- Conclusions

(...)

Les investigations de terrain (sols et air du sol) réalisés le 28 octobre 2013 (réalisation de deux sondages carottés, de mesures et dosages in-situ de l'air du sol et de prélèvement de sols/remblais) complétées d'analyses au laboratoire ont permis de mettre e, évidence les éléments suivants :

- **concernant la qualité des sols :**
  - des teneurs notables à significatives en certains Eléments Traces Métalliques (mercure, zinc et cuivre) en partie Sud du site entre 0,1 et au moins 3,5 m de profondeur (refus du sondage sur bloc calcaire),
  - des teneurs faibles voire inférieures au seuil de quantification analytique du laboratoire et systématiquement inférieures aux valeurs de comparaisons retenues pour l'ensemble des autres substances analysées (HC C5(C10, HC C10-C40, BTEX, HAP, COHV et PCB),
- **concernant la définition des exutoires aux matériaux devant éventuellement être évacués hors site** dans le cadre de l'aménagement futur, la présence d'un dépassement des critères d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sur éluats en fraction soluble et sulfates sur l'ensemble des échantillons analysés, ces matériaux étant susceptibles de ne pas être admis dans une Installation de Stockage de Déchets Inertes, une installation de Stockage de Déchets Inertes améliorée pourrait potentiellement être envisagée,
- **concernant la qualité de l'air du sol**, l'absence de composés volatils (dont le mercure) au droit des sondages réalisés.

6.2.- Recommandations

Au regard des résultats obtenus lors de la présente évaluation et dans le cadre du projet d'aménagement envisagé (logement avec espace vert protégé), les recommandations suivantes sont préconisées :

Type de mesure de gestion	Contexte concerné	Opération(s) à mettre en œuvre / Objectif(s)
Corrective	-	-
Conservatoire	➤ Sols impactés (ETM)	→ Mis en place d'un recouvrement de surface (30cm de terre végétale saine, surfaces minérales ou bâtiments), → S'assurer de la pérennité du recouvrement et de la mémoire de l'impact dans le temps.
	➤ Excavation et exportation hors site des matériaux	→ Acheminement, après obtention d'une acceptation préalable, des matériaux excavés nécessitant une exportation hors site vers un centre de stockage ou de traitement adapté.
	➤ Travaux en sous-sol (cadre de l'aménagement ou autre)	→ Informer et appliquer des mesures d'hygiène et de sécurité adaptées pour la protection des travailleurs (port d'équipements de protection individuelle adaptés : gants, masques à poussières, etc.).

#### 20.4.1.2. Etude de confortation des sols et de besoin de fondations spéciales

Le Propriétaire a remis à l'Acquéreur, l'étude géotechnique préliminaire établie par la Société GEOTEC France, Agence de Paris Ile de France, située à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180), 3 Avenue des Chaumes, en date du 13 novembre 2013.

Cette étude indique ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

##### « V - RECOMMANDATIONS POUR LA MISE AU POINT DU PROJET

*Le présent rapport constitue le compte rendu et fixe la fin de la mission d'étude géotechnique préliminaire de site. Cette mission G11 confiée à GEOTEC a permis de définir le contexte géotechnique du projet.*

*Les principales incertitudes qui subsistent concernant le contexte géotechnique du site et le projet c'est-à-dire notamment :*

- *nature, caractéristiques et surprofondeurs de remblais ;*
- *étendues de la carrière souterraine au droit du site et caractéristiques du remblaiement de la carrière ;*
- *présence de décompression de type fontis ;*
- *absence de dissolution du Gypse, nature et caractéristiques mécaniques des Masses et Marnes du Gypse ;*
- *niveaux d'eau et circulation d'eau au droit du projet ;*
- *contraintes mitoyennes (réseaux, fondations des existants,...) ;*
- *interactions entre le projet et les mitoyens ;*
- *Caractéristiques précises du projet : implantation, emprise au sol, descentes de charge, création de niveaux enterrés, terrassements en déblais/remblais envisagés.*

*Ces incertitudes peuvent avoir une incidence importante sur le coût final des ouvrages géotechniques : il conviendra d'en tenir compte lors de la mise au point du projet. A cet effet, la mise en œuvre de l'ensemble des missions géotechniques (G12 à G4) devra suivre la présente étude (mission G11).*

*Les investigations et études suivantes devront être réalisées en vue de militer les incertitudes mises en évidence :*

- *Sondages pressiométriques profonds ;*
- *Sondage carottés avec essais en laboratoire et pose de piézomètre ;*
- *Etude des contraintes mitoyennes et du mur de soutènement (recherche des plans existants, reconnaissance des existants). »*

Une copie de cette étude est ci-annexée.

(ANNEXE ETUDE GÉOTECHNIQUE PRÉLIMINAIRE)

#### **20.4.2. Par l'Acquéreur**

##### 20.4.2.1. Rapport de reconnaissance géotechnique

Une copie du rapport de reconnaissance géotechnique réalisé le 16 juin 2016 par la société BS CONSULTANTS, située à COURTABOEUF (91961 Cedex), 14 avenue du Québec, demeure ci-annexée.

(ANNEXE RAPPORT DE RECONNAISSANCE GÉOTECHNIQUE DU 16 JUIN 2016)

##### 20.4.2.2. Rapport esquisse - Injections et Pieux

Une copie du rapport d'esquisse - Injections et pieux réalisé le 22 juin 2016, par la société SBPC, située à COURTABOEUF (91961 Cedex), 16 avenue du Québec, demeure ci-annexée.

(ANNEXE RAPPORT D'ESQUISSE-INJECTIONS ET PIEUX DU 22 JUIN 2016)

#### **20.5. CONVENTIONS DE PARTIES**

Le Vendeur vend l'Immeuble en l'état.

En conséquence, l'Acquéreur reconnaît :

- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles,
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour faire les investigations nécessaires dans l'Immeuble et pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux et géotechniques mis à sa disposition par le Propriétaire,
- faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'Immeuble ;
- prendre à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de pollutions quelconques, quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs ;
- renoncer expressément et irrévocablement, à tout recours contre le Vendeur sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

## **21. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

### **21.1. RAPPEL DES TEXTES**

Les Parties reconnaissent avoir été informées :

- des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et des textes subséquents, notamment du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002. Il résulte de ces dispositions que Monsieur le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises lorsque sont engagées des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

- des dispositions de l'article L541-1 du code du patrimoine relatif à la propriété de tels vestiges, qui disposent notamment que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

A cet égard, 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.

### **21.2. CONVENTION DES PARTIES**

L'Acquéreur se déclare informé des dispositions légales et réglementaires susvisées et des conséquences qui peuvent résulter de la découverte de vestiges tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de son Projet.

Il fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le Vendeur.

### **22. ABSENCE DE MINES**

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L154-2 du 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. »*

Le Vendeur :

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des Présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'Immeuble.

### **23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ORGANISATION DES BIENS**

#### **23.1. CONTRATS**

##### **23.1.1. Contrat de gestion**

Le Vendeur déclare qu'il n'a souscrit aucun mandat de gestion afférent à l'Immeuble.

##### **23.1.2. Contrats de fourniture de fluides**

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun contrat de fourniture de fluides pour les Biens vendus.

##### **23.1.3. Contrats d'affichage**

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

##### **23.1.4. Contrats d'antennes**

Le Vendeur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'antenne pouvant grever à ce titre l'Immeuble.

## **24. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le Vendeur est Propriétaire de l'Immeuble ci-dessus désigné par suite des faits et actes suivants :

### **24.1. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 224 (PROVENANT DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 200)**

La Ville de Paris est propriétaire de cette parcelle pour l'avoir acquise de la Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PARIS SEINE "SEMPARISEINE", Société anonyme au capital de 320.576,00 EUR, dont le siège est à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004), Hôtel de Ville et son siège administratif à PARIS (1<sup>er</sup>) 2 rue Jean Lantier, identifiée au SIREN sous le numéro 582059796 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier LIEVRE, Notaire à PARIS, le 23 juillet 2015,

Ce transfert de propriété est intervenu à titre gratuit dans le cadre des opérations de clôture de la ZAC des AMANDIERS.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS XI, le 24 août 2015, volume 2015P, numéro 4864.

### **24.2. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 201**

La Ville de Paris est propriétaire de cette parcelle pour l'avoir acquise de la Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PARIS SEINE "SEMPARISEINE", Société anonyme au capital de 320.576,00 EUR, dont le siège est à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004), Hôtel de Ville et son siège administratif à PARIS (1<sup>er</sup>) 2 rue Jean Lantier, identifiée au SIREN sous le numéro 582059796 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'acte reçu par Maître Claire PLUMEL, Notaire à PARIS, le 17 novembre 2015,

Ce transfert de propriété est intervenu à titre gratuit dans le cadre des opérations de clôture de la ZAC des AMANDIERS.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS XI, le 11 décembre 2015, volume 2015P, numéro 7207.

### **24.3. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION CA NUMÉRO 223**

La Ville de Paris est propriétaire de cette parcelle pour l'avoir acquise de la Société dénommée « SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE d'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DU QUINZIME ARRONDISSEMENT », Société Anonyme, au capital de 1.000.000 Frs, ayant son siège social à PARIS, en l'Hôtel de Ville et ses bureaux administratifs 55 quai de Grenelle, 75015 PARIS, immatriculée au RCS de Paris initialement sous le numéro 58 B 5.979 puis sous le numéro 58 205 9796 B,

La SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE d'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DU QUINZIME ARRONDISSEMENT avait été chargée par la Ville de Paris de réaliser l'opération de rénovation urbaine de la ZAC « des Amandiers ».

Ladite société une fois avoir acquis la quasi-totalité des emprises foncières concernées par l'opération de rénovation, à céder à la Ville de Paris des terrains destinés à des extensions de voirie, pour être incorporés dans le domaine

communal, dont faisait partie la parcelle, alors dénommée « Lot 1 : Rue Robineau, numéro 19/Z » et nouvellement cadastrée section CA numéro 223.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques LIEVRE, Notaire à PARIS, le 05 juillet 1978,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS XI, le 24 juillet 1978, volume 3697, numéro 6.

#### **24.4. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE DES PARCELLES CADASTRÉE SECTION CA NUMÉROS 201 ET 224**

Une note sur l'origine de propriété antérieure des parcelles cadastrée section CA numéros 201 et 224 est demeurée ci-jointe et annexée.

(ANNEXE NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE)

### **25. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **25.1. DOSSIER D'INFORMATIONS**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, les négociations qui ont été menées à la signature des Présentes ont été menées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du même code qui dispose que « *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* », le Propriétaire déclare avoir transmis directement ou par l'intermédiaire des notaires les documents et informations en sa possession relatifs à la propriété et l'état de l'Immeuble.

Le Notaire Soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

#### **25.2. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

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.

Il sera délivré au Vendeur, par les soins du Notaire Soussigné, une copie exécutoire nominative des Présentes.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces s'effectueront en leur demeure ou siège social de chaque Partie.

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

#### **25.3. POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous collaborateurs de la société par actions simplifiée dénommée en tête des Présentes, titulaire d'un Office notarial, dont le siège social est à PARIS (75017), 29 avenue Mac-Mahon, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des Présentes, pour mettre le présent

acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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

#### **25.4. AFFIRMATIONS 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **25.5. MENTION LÉGALE D'INFORMATION**

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de

l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

#### **25.6. CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés pour l'Acquéreur.

**DONT ACTE sur [●] pages**

#### **Comprenant**

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

#### **Paraphes**

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par le Notaire Soussigné qui a lui-même signé avec elles.