

LE SOUSSIGNE

Monsieur **Gilles BOUVELOT**,

Agissant en qualité de Directeur Général de l'Etablissement dénommé « **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE – EPFIF** », Etablissement public à caractère industriel et commercial créé par décret n°2006-1140 en date du 13 septembre 2006, modifié par décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et décret n°2015-525 du 12 mai 2015, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un arrêté de Madame Sylvia Pinel, Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel du 18 décembre 2015, et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'un arrêté du Ministre de la transition écologique et du logement en date du 18 décembre 2020 publié au Journal Officiel en date du 22 décembre 2020.

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009,

Ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret du 13 septembre 2006 portant création de l'établissement public foncier d'Ile de France que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Etablissement mis à jour le 28 novembre 2017,

Agissant dans le cadre de la convention d'intervention foncière, signée entre la commune de Champigny sur Marne et l'EPFIF suivant acte sous seing privé en date à Paris du date du 16 décembre 2015 dont la régularisation avait été autorisée par le Bureau du conseil d'administration de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE aux termes d'une délibération n° B15-2-16 en date du 4 novembre 2015, exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 24 novembre 2015.

Ladite convention d'intervention foncière a été suivie :

-d'un premier avenant en date du 2 juillet 2019 dont la régularisation avait été autorisée par le Bureau du conseil d'administration de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE aux termes d'une délibération n° B19-1-A30 en date du 15 mars 2019 exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 8 avril 2019.

-d'un second avenant en date du 13 février 2020 dont la régularisation avait été autorisée par le Bureau du conseil d'administration de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE aux termes d'une délibération n° B19-4-A38 en date du 4 décembre 2019 exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 23 décembre 2019.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant », a par ces Présentes, constitué pour mandataire spécial :

Monsieur Henri BOSSARD, Chef de Projets Fonciers, domicilié professionnellement au siège dudit Etablissement.

A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom,

A l'effet de signer l'acte contenant **CONSTATATION DE LA DÉFAILLANCE ET RENONCIATION AUX CONDITIONS RÉSOLUTOIRES suite à la signature de l'acte de vente sous condition résolutoire par l'EPFIF au profit de la société EXPANSIEL PROMOTION reçu par Maître Laurent BOUILLOT, Notaire à PARIS, le 27 décembre 2019 aux charges et conditions ordinaires** et de droit en pareille matière que le mandataire jugera convenables et sous celles suivantes, les biens ci-après désignés :

1. Désignation des biens objet de l'acte de vente

Immeuble article un

A CHAMPIGNY-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE) 94500 20 Avenue du Général de Gaulle,

Un ensemble de bâtiment à usage de bureaux, d'entrepôts et d'habitation d'une surface de 2.321 m² et ayant une façade sur l'avenue Roger Salengro (n°41) et l'avenue Charles de Gaulle (n°20). Etant ici précisé que l'accès pour un véhicule est possible des deux cotés.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	65	20 AV DU GENERAL DE GAULLE	00 ha 23 a 21 ca

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

Immeuble article deux

A CHAMPIGNY-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE) 94500 39 Avenue Roger Salengro,

Une propriété bâtie comprenant :

- au sous-sol : une cave,
- au rez-de-chaussée : une pièce à usage de bureau,
- à l'étage : une pièce à usage de bureau.

Etant ici précisé que l'adresse postale de ce bien est au 39 bis avenue Roger Salengro

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	119	39 AV ROGER SALENGRO	00 ha 00 a 38 ca

Rappel des déclarations de l'ancien propriétaire :

Il résulte du titre de propriété du Vendeur reçu par Maître Delphine BRAULT, Notaire à PARIS le 22 juin 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4 le 5 juillet 2018 volume 2018P, numéro 4399 ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« Le Vendeur déclare que le Bien est mitoyen avec les parcelles cadastrées section F numéros 65 et 120. Demeure également annexé en annexe 4, une copie du courriel du service du cadastre du-Val-de-Marne, en date du 18 juin 2018, indiquant ce qui suit littéralement rapporté :

« Suite à notre communication téléphonique de ce jour, je vous confirme qu'il n'y a pas de pointillés sur la parcelle F_119

les tirets présents sur les parcelles F_120 et F_65 symbolisent des murs. »

Une copie du courriel en date du 18 juin 2018 est demeurée ci-joint et annexé à la promesse de vente sus visée du 27 décembre 2018.

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

Immeuble article trois

A CHAMPIGNY-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE) 94500 39 Avenue Roger Salengro,

Un pavillon d'habitation élevé sur sous sol, comprenant :

- un rez-de-chaussée divisé en cuisine, séjour, salon,
- un étage divisé en deux chambres, salle de bains avec water-closets.

Grenier.

Cour.

Jardin et petite dépendance.

Figurant ainsi au cadastre :

4

Section	N°	Lieudit	Surface
F	120	39 AV ROGER SALENGRO	00 ha 02 a 04 ca

Rappel des déclarations de l'ancien propriétaire

Il résulte du titre de propriété du Vendeur reçu par Maître Olivier GLINEUR, Notaire à PARIS le 31 mai 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4, le 22 juin 2016 volume 2016P, numéro 3846 ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« *Le Vendeur déclare :*

- *Qu'il existe un puits mitoyen avec la parcelle F 63 contigüe lequel était déjà comblé lors de son acquisition du Bien.*
- *Qu'une canalisation souterraine provenant de la parcelle F 119 contigüe passe dans le sous-sol du Bien vendu.*

Aucune information n'a cependant pu être trouvée dans l'état hypothécaire ni dans les titres de propriété. .../... »

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

2. Prix de vente

La vente a été conclue moyennant le prix d'UN MILLION TROIS CENT QUARANTE-NEUF MILLE TROIS CENT DIX EUROS (1 349 310,00 EUR) stipulé payable :

Pour partie comptant la jour de la signature de l'acte de vente à concurrence de la somme de CENT QUARANTE-SIX MILLE EUROS (146 000,00 EUR)

Pour partie à terme lors de la signature de l'acte constatant la défaillance des conditions résolutoires à concurrence de la somme d'UN MILLION DEUX CENT TROIS MILLE TROIS CENT DIX EUROS (1 203 310,00 EUR)

3. Conditions résolutoires de l'acte de vente

L'acte de vente a notamment été conclu sous les conditions résolutoires ci-dessous littéralement rapportées :

« *16. CONDITIONS RESOLUTOIRES*

16.1 Condition résolutoire liée à la non obtention d'un permis de construire purge de tout recours et de retrait

Il est ici rappelé :

- *Que les Parties ont régularisé une promesse synallagmatique de vente en date du 27 décembre 2018 contenant notamment la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire devenu définitif.*
- *Que l'Acquéreur a obtenu un permis de construire délivré par la commune de Champigny sur Marne en date du 26 novembre 2019 suivant arrêté n°190 portant le numéro PC 94017 19 N0046 pour une surface de plancher de 5.329 m² pour la construction de 82 logements et de deux surfaces commerciales sur un terrain sis à CHAMPIGNY SUR MARNE, 39/41 avenue Roger Salengro. Ledit arrêté de permis de construire demeure joint et annexé aux présentes.*
- *Que ledit permis de construire numéro PC 94017 19 N0046 a fait l'objet d'un premier affichage ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Monsieur Jean-Gabriel GROS et Madame Georgia CIANGARANI, huissiers de justice à THIAIS (94320) 49 boulevard de Stalingrad, le 5 décembre 2019, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes.*

En conséquence, les Parties conviennent que la présente vente sera résolue de plein droit, rétroactivement à compter de ce jour, en cas de recours contre le permis de construire obtenu, ou de retrait, et au plus tard dans le délai de dix huit (18) mois des présentes. .

En cas de retrait de l'arrêté de permis de construire délivré sous le numéro PC 94017 19 N0046, la vente sera résolue de plein droit.

4

En cas de recours contre ledit permis de construire, et si ce recours n'est pas purgé un mois avant l'échéance des 18 mois à compter des présentes, les parties se rapprocheront pour envisager les suites à donner aux présentes et notamment l'éventuelle prorogation de la condition résolutoire.

Cette condition résolutoire sera considérée comme défaillie dès lors qu'il sera fourni :

- i) Copies des procès-verbaux d'affichage dressés par un huissier de justice justifiant d'un affichage continu pendant une durée minimum de deux mois,*
- ii) En cas d'absence de recours :*
 - a. Les attestations établies après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du constat d'affichage sur le terrain objet des présentes, de l'arrêté de permis de construire, qui émaneront :*
 - i. De l'autorité administrative certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L 600.3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme,*
 - ii. De l'autorité administrative qui a délivré les autorisations administratives ci-dessus certifiant :*
 - Soit n'avoir jamais reçu aucune notification de recours gracieux et contentieux contre le permis de construire qui aurait été intenté dans le délai légal,*
 - Soit, dans l'hypothèse où elle aurait reçu une telle notification, qu'elle a expressément rejeté le recours gracieux dont elle a été saisie.*
 - b. D'une attestation établie par l'autorité administrative certifiant qu'elle n'a pas retiré dans le délai légal l'autorisation administrative sus visée.*
- iii) En cas de recours :*
 - a. En cas de recours gracieux, d'une attestation délivrée dans les quatre-vingt-dix (90) jours du rejet de ce recours, de l'autorité administrative certifiant n'avoir reçu aucun recours contentieux de l'auteur du recours gracieux.*
 - b. Par la renonciation expresse de l'auteur de la décision déposée au Greffe du Tribunal Administratif compétent.*

16.2 Condition résolutoire liée à la non obtention de l'agrément PSLA et PLS-PLAI-PLUS

L'Acquéreur confirme avoir procédé à sa demande d'agrément et de financements pour l'opération envisagée.

Les parties conviennent que la présente vente sera résolue de plein droit en cas de non obtention du financement et des agréments relatifs à l'opération envisagée.

17. CONSTATATION DE LA RESOLUTION OU DE LA NON RESOLUTION DES CONDITIONS RESOLUTOIRES

i) Si la vente est résolue, comme il est dit dessus, la constatation de la résolution résultera d'un acte établi par le notaire soussigné à la requête de la partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Vendeur, au plus tard dans les trente (30) jours de la décision de l'Acquéreur.

ii) Un acte sera également dressé en cas de défaillance de la condition résolutoire pour constater que la vente est définitive dans les trente (30) jours de la fourniture des justificatifs.

L'Acquéreur confère tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour constater, en cas de défaillance des conditions résolutoires, le caractère définitif de la présente vente.

A défaut, il sera procédé par décision judiciaire à la requête de la partie la plus diligente, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ni mise en demeure.

Les frais d'établissement de cet acte et de publication au fichier immobilier seront supportés par l'Acquéreur

4

Dans cette dernière hypothèse, l'Acquéreur confère un pouvoir à tout clerc de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de constater le caractère définitif de cette vente.

18. CONSEQUENCE DE LA RESOLUTION

Si la vente est résolue, la partie du prix de vente payable à terme ne sera pas dû.

Le Vendeur s'oblige à restituer, conformément aux règles de la comptabilité publique, la partie du prix payée ce jour soit la somme de CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS, dès la régularisation de l'acte constatant la réalisation de la condition résolutoire. »

CONDITIONS GENERALES de l'acte constatant la défaillance des conditions résolutoires

Le mandataire devra :

Arrêter les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière,

Constater la défaillance de la condition résolutoire relative à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de retrait

Constater la défaillance de la condition résolutoire relative à l'obtention de l'agrément PSLA et PLS-PLAI, l'Acquéreur déclarant renoncer à la condition résolutoire relative à la non obtention de l'agrément PSLA et considérant que cette condition est bien défaillie.

Constater le paiement du solde du prix de vente stipulé payable à terme, soit la somme de UN MILLION DEUX CENT TROIS MILLE TROIS CENT DIX EUROS (1 203 310,00 EUR)

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile ou commerciale de contracter.
- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

4. DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

FAIT A
LE

Signature :

Bon pour pouvoir

