

## 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 suivant décret n°2009-1542 en date 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.

Nommé à cette fonction aux termes d'un arrêté de Madame la 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.

Ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret du 13 septembre 2006 précité, que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Etablissement mis à jour le 28 novembre 2017.

Les Présentes intervenant dans le cadre d'une convention d'intervention foncière entre la Commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE et l'EPFIF établie le 19 janvier 2021 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° B 20-3-3 en date du 18 décembre 2020, exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 23 décembre 2020.

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 au siège dudit Etablissement.

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

A l'effet :

**De PROMETTRE de VENDRE (dans le cadre d'une Promesse Synallagmatique de Vente)** 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. DESIGNATION DES BIENS VENDUS**

#### **1.1. DESIGNATION RESULTANT DU TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR**

**A MORET-LOING-ET-ORVANNE (SEINE-ET-MARNE) 77250 Lieudit Les Grillottes,**

Un terrain nu, ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	132	29 Avenue de Fontainebleau Veneux	00 ha 43 a 70 ca
AL	436	LES GRILLOTES	00 ha 03 a 09 ca
AL	437	LES GRILLOTES	00 ha 00 a 58 ca
AL	708	LES GRILLOTES	00 ha 08 a 54 ca
AL	709	LES GRILLOTES	00 ha 00 a 53 ca
AL	710	LES GRILLOTES	00 ha 00 a 33 ca

Total surface : 00 ha 56 a 77 ca

Il est ici précisé que :

- les Biens constituent un terrain à bâtir à viabiliser,
- que ladite unité foncière est traversée par le Chemin rural des Grillottes, sente rurale, lequel constitue le numéro 238 inscrit au plan des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de la Commune, approuvé par délibération du Conseil Départemental numéro 1/16 du 19 décembre 2019,
- des murs de vignes sont présents sur les Biens .

6

Tel et ainsi que l'objet des Présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

## **2. PRIX**

La vente, en cas de réalisation, interviendra moyennant un Prix TOUTES TAXES COMPRISES qui sera la résultante de la somme des éléments ci-dessous, conformément aux dispositions de la convention d'intervention foncière visé en l'exposé qui précède :

**(i) Une fraction de prix ferme et définitive** égale à la somme de **QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQUANTE EUROS (477 050,00 EUR)** hors taxe correspondant au prix d'acquisition des Biens par le Vendeur et aux frais d'acquisition hors taxe desdits Biens,

**(ii) Une fraction de prix variable** correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de la détention ou de la conservation des Biens entre la date de d'acquisition des biens et la date de régularisation de l'acte authentique de vente réalisant les présentes, dans les conditions ci-dessous précisées.

Seront intégrées dans le prix les dépenses afférentes :

- aux travaux d'entretien des Biens, savoir : aux dépenses liées à sa libération en cas de survenance d'une occupation sans titre, à l'enlèvement de tous détritiques ou objets qui pourraient y être déposés par des tiers,
- aux coûts de tous travaux conservatoires,
- aux primes des polices d'assurances garantissant les Biens et la responsabilité du Vendeur,
- à tous impôts et taxes liés à la détention des Biens, telles notamment que la taxe foncière, au prorata de la durée de détention pour l'année d'acquisition du Vendeur et pour leur totalité au titre des années suivantes, en ce compris celle en cours au jour de l'acte de vente dont le montant sera établi forfaitairement sur la base de l'avis d'imposition de l'année antérieure augmenté de 5% dans le cas où l'avis d'imposition n'aurait pas été émis au jour de la vente,

L'ensemble de ces dépenses sont limitées à un plafond de **DEUX MILLE EUROS HORS TAXE (2.000,00 € HT)**.

Ces dépenses seront intégrées dans le prix, à concurrence des frais réellement exposés par le Vendeur.

En cas de prorogation de la promesse de vente, par voie d'avenant(s), au-delà de la date butoir de réitération par acte authentique fixée dans ladite promesse de vente, le plafond de la partie de prix déterminable sera actualisé afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

**(iii) Sur décision du Directeur Général de l'EPFIF (avec éventuellement avis conforme du comité technique), une somme soustraite du Prix de Vente** tel que déterminée ci-dessus (i et ii) correspondant au mécanisme de la minoration de la charge foncière du logement locatif social décrit ci-dessous, telle que prévu par la délibération n° A20-3-3.5 du Conseil d'administration de l'EPFIF en date du 9 décembre 2020, rendue exécutoire en date du 9 décembre 2020.

Ladite délibération du conseil d'administration de l'EPFIF a décidé d'attribuer une minoration de la charge foncière du logement locatif social fixé à 300 euros/m<sup>2</sup> de surface utile pour les projets de logements sociaux neufs dans la limite de la charge foncière de référence réglementaire.

Cette minoration foncière est applicable au jour des Présentes sur la commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE considérant que cette commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

L'application de cette minoration foncière est conditionnée à la réitération de la Promesse par acte authentique au plus tard dans les dix-huit mois de l'acte de promesse de vente.

Le montant prévisionnel de la minoration foncière est de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT TRENTE CINQ EUROS (174.135,00 EUR) pour une x 114,00 m<sup>2</sup> de surface utile.

La décomposition des surfaces utiles par type de financement sera transmise par l'Acquéreur au Vendeur

dans les trente (30) jours préalablement à l'acte authentique de vente, accompagnée de l'agrément attestant du type de financements obtenus.

Le montant définitif de la minoration foncière sera calculé sur la base des surfaces utiles mentionnées sur les agréments et au permis de construire.

**(iv)** Auquel s'ajoute **la Taxe à la valeur ajoutée (TVA)** au régime et au taux en vigueur au jour de la vente tels qu'ils existeront au jour de la vente.

Etant ici précisé que le régime de TVA pourra être modifié pour tenir compte des conditions fiscales en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

### **2.1. PAIEMENT DU PRIX**

Le paiement du Prix, aura lieu, par virement, le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, par les comptabilités des Notaires Soussigné et Participant.

Étant précisé que le paiement de la somme aura lieu :

- A concurrence du montant du dépôt de garantie par de la comptabilité des Notaires par imputation,
- A concurrence du solde du prix à la Date de Signature par la comptabilité des Notaires.

### **3. CONDITION GENERALES**

Le mandataire devra :

**Stipuler** toutes les modalités de paiement du prix de vente qu'il jugera utile,

**Stipuler** que le versement du dépôt de garantie d'un montant de QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT CINQ EUROS (47 705,00 eur) par l'Acquéreur, s'effectuera au plus tard le 10 novembre 2021,

**Fixer**, le cas échéant, cas dont il sera seul juge, tout échancier de paiement qui s'avèrerait nécessaire, toutes pénalités/intérêts de retard au taux qu'il jugera utile toutes modalités de mise en œuvre de paiement des intérêts/pénalités de retard,

**Stipuler** que l'Acquéreur sera propriétaire du Bien le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

**Fixer à ce titre que** la date de réitération de la promesse de vente par acte authentique interviendra au plus tard dix-huit (18) mois après la signature de ladite Promesse de vente ,

Fixer les délais, conditions et modalités de la prorogation de la Promesse.

**Stipuler** que l'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter du même jour par la prise de possession réelle, le Bien devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

**Stipuler toutefois que l'EPFIF mettra le Bien à disposition** de l'Acquéreur, à compter de la signature de la Promesse et pendant toute la durée de la Période Intermédiaire, pour les besoins de son projet,

**Fixer les conditions et modalités** de cette mise à disposition

Prévoir notamment que pendant la durée de cette mise à disposition, l'Acquéreur est autorisé à entreprendre toutes investigations préparatoires nécessaires à la définition de son projet tels que relevés, arpentages, procès-verbal de bornage contradictoire fixant les limites et superficies du terrain, recherches complémentaires d'un géomètre sur la concordance cadastrale et l'origine de propriété,

**Stipuler que le bornage contradictoire fixant les limites et superficies du terrain sera établi pendant la Période Intermédiaire aux frais de l'Acquéreur.**

**Stipuler** que concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées, une étude environnementale dite G5 a été établie par la société dénommée SOL PROGRES, en date du 19 février 2020, à la requête de la société dénommée SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, sur la parcelle cadastrée section AL numéro 132.

**Stipuler** toutes conditions suspensives qu'il jugera nécessaire, leurs délais et notamment savoir :

- L'obtention d'un permis de construire définitif par la société SEQENS, pour une surface plancher de

2 238 m<sup>2</sup>.

- L'obtention par l'Acquéreur des agréments, subventions et prêts nécessaires à son acquisition et à la réalisation du projet.

**Stipuler** toutes conditions particulières qu'il jugera nécessaire, leurs délais et notamment que l'Acquéreur rétrocédera à l'euro symbolique à la commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE les Biens (à l'exception de la parcelle cadastrée section AL numéro 132) savoir :

-les parcelles cadastrées section AL numéros 436, 437, 708, 709 et 710 à la commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE par SEQENS.

**Fixer** les déclarations fiscales y attachées,

**Eriger** en condition essentielle et déterminante que les Biens soient libre de tous droits d'occupation, de jouissance ou autre bail,

**Arrêter** les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière pour la vente à intervenir en réalisation de la promesse de vente,

**Faire** toutes les déclarations concernant le régime de la plus-value immobilière lors de son acquisition, en qualité de personne publique,

**Faire** toutes les déclarations relatives à la jouissance des Biens,

**Faire** toutes les déclarations concernant l'archéologie préventive.

**Constituer** le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

**Vendre** le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

**Faire** toutes les déclarations qu'il jugera nécessaire relativement à la pollution des sols et du sous-sol et à la présence d'éventuelle Installation Classée pour la Protection de l'environnement,

**Déclarer** que l'EPFIF est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI, que le Bien vendu est un terrain à bâtir ; qu'en application de l'article 260-5° bis du Code Général des impôts, par conséquent, la présente cession sera soumise au régime et au taux de TVA en vigueur tels qu'il existeront au jour de l'acte authentique de vente conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

**Stipuler que** les Biens ne sont pas actuellement soumis à la taxe sur les cessions des terrains devenus constructibles tant au sens de l'article art.1529 CGI que de l'article 1605 du CGI.

**Déclarer** pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

**Faire** toutes les déclarations nécessaires relativement aux réglementations particulières liées à l'éventuelle, termites, mères, ERP, PEB, radon, carrière, vestiges archéologiques, argiles, fluide R22, cartoradio...

**Stipuler** que le terrain se trouve dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain avec un aléa fort, une étude géotechnique de conception de type G2 a été établie par la société SOL PROGRES ci-dessus nommée le 19 février 2020, en application des dispositions de l'article R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation. Cette étude est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

**Stipuler** qu'aux termes d'un courriel en date du 11 Octobre 2021, la mairie de MORET-LOING-ET-ORVANNE a indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait : « (...) le mur en vigne résulte de l'emplacement réservé N°4 du PLU de la commune déléguée de Véneux et la municipalité demande sa conversion dans tous les nouveaux projets immobiliers au titre de la protection du patrimoine local (...) ».

**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'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire

- 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.**

Observation étant lesdits pouvoirs seront publiés sur le site de l'EPFIF pour l'opposabilité aux tiers.

FAIT A  
LE

*Paris*  
*12 OCT. 2021*

*Person*

*pour pouvoir*

Signature :

**Le Directeur Général,  
G. BOUVELOT**

