

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, 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 du 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 Ville d'ASNIERES SUR SEINE et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE en date du 9 juillet 2007, approuvée par le Conseil Municipal lors de la séance en date du 28 juin 2007 et par le Conseil d'Administration de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE, lors de sa séance du 4 juin 2008.

Ladite convention a été suivie des avenants suivants :

- un avenant portant le numéro 1 (un) en date du 1er août 2008 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 23 juin 2008 et par le Conseil d'administration de l'EPF 92 lors de sa séance du 7 juillet 2008.
- un avenant portant le numéro 2 (deux) en date du 12 juillet 2011 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 7 juillet 2011 et par le Conseil d'administration de l'EPF 92 lors de sa séance du 27 juin 2011.
- un avenant portant le numéro 3 (trois) en date des 11 février et 13 octobre 2014 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 12 décembre 2013 et par le Conseil d'administration de l'EPF 92 lors de sa séance du 22 septembre 2014.
- un avenant portant le numéro 4 (quatre) en date du 7 juillet 2015 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 2 juillet 2015 et par le Conseil d'administration de l'EPF 92 lors de sa séance du 22 juin 2015.
- un avenant portant le numéro 5 (cinq) en date du 28 octobre 2015 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 24 septembre 2015 et par le Conseil d'administration de l'EPF 92 lors de sa séance du 28 septembre 2018.
- un avenant portant le numéro 6 (six) en date du 8 juillet 2019 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 4 avril 2019 et par le Conseil d'administration de l'EPFIF lors de sa séance du 30 novembre 2018.
- un avenant portant le numéro 7 (sept) en date du 22 juin 2020 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 18 juin 2020 et par le Conseil d'administration de l'EPFIF lors de sa séance du 18 décembre 2020.
- un avenant portant le numéro 8 (huit) en date du 29 juin 2021 après approbation par le Conseil Municipal de la Commune d'ASNIERES SUR SEINE lors de la séance en date du 3 juin 2021 et par le Conseil d'administration de l'EPFIF lors de sa séance du 18 décembre 2020.

Aux termes des dispositions de l'article 2 du décret numéro 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 de l'EPF 92, il est notamment précisé :

« Art. 2. – L'Etablissement public foncier des Hauts-de-Seine, l'Etablissement public foncier du Val-d'Oise et l'Etablissement public foncier des Yvelines sont dissous au 31 décembre 2015.

A compter du 1er janvier 2016, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France reprend les biens, droits et obligations, notamment les conventions d'intervention, contrats des personnels, ainsi que les créances et dettes de l'Etablissement public foncier des Hauts-de-Seine, de l'Etablissement public foncier du Val-d'Oise et de l'Etablissement public foncier des Yvelines... ».

Il résulte de ce texte que les biens et droits ayant appartenu à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE ont été transférés à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE et que les conventions d'intervention foncière visées par le présent acte sont repris par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE dans leur intégralité à compter du 1^{er} janvier 2016.

En conséquence, les actes contenant transfert de propriété des biens ayant appartenu à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-SEINE seront régularisés au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE.

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

Monsieur Maxime PORZIO, 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 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

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS :

Un ensemble immobilier situé à ASNIERES-SUR-SEINE (HAUTS-DE-SEINE) 92600 26 Rue Paul Gillet et 91 rue des Bas, à l'angle de ces deux voies.

Une copropriété composée :

D'une maison élevée sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un étage (26 rue Paul Gillet)

D'une autre maison élevée sur caves d'un rez-de-chaussée et de deux étages (26 rue Paul Gillet), une cour avec hangar et appentis ((91 rue des Bas).

Ayant pour assiette foncière la parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	01	26 rue Paul Gillet	00 ha 04 a 04 ca

Etant ici précisé que l'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de la démolition de l'ensemble immobilier, postérieurement à la réitération des Présentes par Acte Authentique, dans le cadre de la mise en œuvre de son permis de construire.

Etant également ici précisé que le Vendeur a obtenu un permis de démolir suivant arrêté numéro 92004 21 00003 en date du 4 mars 2021, lequel permis de démolir n'a pas été mis en œuvre par le Vendeur à la demande de l'Acquéreur, à l'exception des débranchements des réseaux de gaz et d'électricité.

DESIGNATION DES BIENS :

Lot numéro un (1) :

Bâtiment A, Au rez-de-chaussée, à gauche, un local commercial comprenant: boutique, une pièce principale, water-closets, dégagement, cuisine, cour privative.

Et les deux cent un millièmes (201 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Bâtiment A, Au rez-de-chaussée escalier et au premier étage, appartement comprenant: entrée, trois pièces, cuisine, dégagement, water-closet.

6

Et les cent vingt sept millièmes (127 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Bâtiment A, Au sous-sol, une cave.

Et les trente huit millièmes (38 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Bâtiment B, Au rez-de-chaussée à droite, un local commercial, comprenant: boutique, cuisine, water-closet, cour privative.

Et les soixante dix sept millièmes (77 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Bâtiment B, Au rez-de-chaussée, un local commercial comprenant: boutique, une pièce principale, cuisine, water-closet, cour privative.

Et les cent trente cinq millièmes (135 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Bâtiment B, Au premier étage à droite face, un local comprenant une pièce.

Et les trente neuf millièmes (39 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Bâtiment B, Au premier étage à gauche, un appartement comprenant: trois pièces, cuisine, water-closet, véranda.

Et les cent treize millièmes (113 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Bâtiment B, Au premier étage à droite, un appartement comprenant: une pièce et water-closet.

Et les vingt deux millièmes (22 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Bâtiment B, Au deuxième étage à droite, un appartement comprenant: trois pièces, cuisine, débarras, dégagement, water-closet.

Et les cent trente trois millièmes (133 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Bâtiment B, Au deuxième étage à gauche, un appartement comprenant: une pièce, cuisine, water-closet, dégagement, véranda.

Et les soixante seize millièmes (76 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Bâtiment B, Au sous-sol, une cave.

Et les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Bâtiment B, Au sous-sol, une cave.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Bâtiment B, Au sous-sol, une cave.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Bâtiment B, Bâtiment B, au sous-sol, une CAVE.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Bâtiment B, Au sous-sol, une cave.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

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

2. PRIX

La vente, en cas de réalisation, interviendra moyennant un Prix hors taxe de HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000,00 EUR) conformément aux dispositions de la convention d'intervention foncière visé en l'exposé qui précède,

- Auquel s'ajoutera la Taxe à la valeur ajoutée (TVA) au taux légal en vigueur 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.

3. CONDITIONS GENERALES

Le mandataire devra :

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

Stipuler qu'il existe un dépôt de garantie **et stipuler** toutes les modalités de paiement dudit dépôt qu'il jugera utile,

Fixer, le cas échéant, cas dont il sera seul juge, tout échéancier 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,

Fixer la date d'intervention de la réitération de la promesse de vente,

Stipuler toutes conditions suspensives qu'il jugera nécessaire, et notamment :

- Obtention des autorisations d'urbanisme définitives par l'Acquéreur,
- Obtention des agréments et subventions par l'acquéreur en VEFA

Fixer la date d'entrée en jouissance qu'il jugera convenable et éventuellement tout différé de jouissance et les déclarations fiscales y attachées,

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

h

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.

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

Déclarer que le bien est libre,

Déclarer que le Vendeur a obtenu un permis de démolir suivant arrêté numéro 92004 21 00003 en date du 4 mars 2021, lequel permis de démolir n'a pas été mis en œuvre par le Vendeur à la demande de l'Acquéreur, à l'exception des débranchements des réseaux de gaz et d'électricité.

Déclarer que

- l'EPFIF est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI,
- le Bien vendu est un immeuble bâti depuis plus de cinq ans ;
- en application de l'article 260-5° bis du Code Général des impôts, il opte pour l'assujettissement de la vente à la TVA.
- l'acquisition par lui du Bien n'avait pas ouvert droit à déduction à la TVA et par conséquent, la présente cession est soumise à la TVA au taux de TVA de légal en vigueur conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

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.

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.

Déclarer que le Bien sera vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes leurs aisances et dépendances, sauf l'application de réglementations particulières notamment en matière environnementale (l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ou autre de l'obligation générale d'information du Vendeur sur les ICPE) ou de présence de déchets sur le Site (au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement et ou de l'obligation générale d'information du Vendeur au titre des déchets et/ou des encombrants).

Faire toutes les déclarations nécessaires relativement aux réglementations particulières liées à l'éventuelle présence de plomb, amiante, termites, l'état de l'installation de gaz et d'électricité, et le diagnostic de performance énergétique, mères, ERP, PEB...

Déclarer que la copropriété dont dépendent les Biens et droits immobiliers n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires, la totalité des lots de copropriété composant l'immeuble lui appartenant. L'annulation du règlement de copropriété sera régularisée préalablement ou concomitamment à la signature de l'acte de vente.

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 PARIS
LE 13/10/2021

Signature :

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by several loops and a final horizontal stroke.