

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.

Les présentes intervenant dans le cadre de la convention d'intervention foncière, signée entre la Ville de CHARENTON LE PONT et l'EPFIF, établie suivant acte sous seing privé en date à Paris du 2 juillet 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° B19-4-13 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 :

Madame Euriell ROUE, Responsable de Projets Fonciers, domiciliée 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

A CHARENTON-LE-PONT (VAL-DE-MARNE) 94220 12 Rue Jean-Baptiste Marty,

Un immeuble de rapport situé au dit lieu comprenant :

- . Au rez-de-chaussée, gauche : Un grand studio.
 - . Au rez-de-chaussée, droit : Un appartement 3 pièces
 - . Au rez-de-chaussée sur cour : Un appartement 2 pièces
 - . Au 1er Etage à droite : un appartement 3 pièces
 - . Au 1er Etage à gauche : un appartement 3 pièces
 - . Au 2ème Etage à droite : un appartement 3 pièces
 - . Au 2ème Etage à gauche : un appartement 3 pièces
 - . Au 3ème Etage à droite : un appartement 3 pièces
 - . Au 3ème Etage à gauche : un appartement 3 pièces
- Jardin attenant sur lequel il existe de petits cabanons.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
O	178	12 rue Marty	00 ha 03 a 96 ca

4

Observation étant ici faite qu'il n'existe pas de clôture séparative avec la parcelle cadastrée section O n° 179.

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 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 **DEUX MILLIONS CENT QUARANTE-DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (2 142 991,48 EUR)** correspondant au prix d'acquisition des biens objets des présentes par le Vendeur,

(ii) Une fraction de prix variable correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de l'acquisition 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 frais d'acquisition hors taxe desdits biens,
- à l'entretien courant des Biens et à leur fonctionnement, notamment aux diverses consommations fournitures et prestations, s'il en existe, ainsi qu'aux travaux conservatoires qui s'avèreraient indispensables, notamment pour des questions de sécurité,
- 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,
- aux coûts des différents diagnostics que le Vendeur pourrait être amené à faire renouveler ou établir dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- les dépenses d'études confiées à des tiers, telles qu'études d'architecture et d'urbanisme, études de sol, études techniques et financières, étude environnementale et géotechnique, frais de géomètre,
- les dépenses liées aux frais d'honoraires d'avocats.

L'ensemble de ces dépenses sont limitées à un plafond de **SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (68 008,52 EUR) HORS TAXE (68 008,52 € 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 au-delà du [18 février 2023] , le plafond de la partie de prix variable sera actualisé par Monsieur l'Agent comptable de l'EPFIF afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

(iii) A ladite fraction ferme et définitive, sur décision du Directeur Général de l'EPFIF, sera déduite une somme correspondant à la minoration foncière applicable au projet de l'Acquéreur, conformément à la délibération n° A21-3-5-5 du Conseil d'administration de l'EPFIF en date du 26 novembre 2021, rendue exécutoire en date du 7 décembre 2021.

A ce jour cette minoration prévisionnelle peut être évaluée à DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGTS EUROS (220 580,00 EUR) sur la base de 441,16 m² de surface utile de logements sociaux PLUS/PLAI/PLS.

Ce montant sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, en fonction de la programmation réellement développée (SU des logements collectifs) mentionné sur les agréments et le permis de construire obtenu.

9

Cette réduction de prix ne s'appliquera qu'en cas de réitération des présentes avant la date d'échéance des présentes.

(iv) Auquel s'ajoute **la Taxe à la valeur ajoutée (TVA)** laquelle sera calculée soit sur la marge (différence entre prix de vente et prix d'acquisition) selon la législation fiscale et sa doctrine administrative applicables à la réitération de présentes, au taux légal en vigueur au jour 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 par l'Acquéreur des agréments et subvention nécessaires à son acquisition

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 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 pour partie libre et pour partie occupé et loué,

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 sur la marge au taux de TVA légal en vigueur le jour de la signature de l'Acte de 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.

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, mérules, ERP, PEB...

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.

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

FAIT A

LE

17.02.22 Bon pour pouvoir

Signature :

