

## 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 à laquelle il a été renouvelé aux termes d'un arrêté du Ministère de la Transition Ecologique n° NOR LOGL2031503A en date du 18 décembre 2020 et publié au Journal Officiel 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.

Agissant dans le cadre d'une convention d'intervention foncière tripartite, signée entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, l'Etat et la Commune de Cachan le 22 septembre 2016 et 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° B16-16-3 en date du 28 juin 2016, exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 5 Juillet 2016.

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

**Madame Lorry GERMAIN**, Chef de projets fonciers, domiciliée professionnellement au siège dudit Etablissement.

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

A l'effet 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. DESIGNATION**

Sur la commune de **CACHAN (94230), 61, avenue du Président Wilson,**

Un terrain unité sur lequel est édifié des bâtiments dépendants de l'ancien Site de l'ENS, d'une SHON estimée à savoir :

- un bâtiment dénommé « Iris » : un bâtiment d'un étage, d'une superficie utile de 765 m<sup>2</sup> environ, à usage de logements et bureaux,
- un bâtiment dénommé « Pavillon des Jardins » : un bâtiment de cinq étages, d'une superficie utile de 3.218 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, salles de conférence, foyer-logement et résidences étudiantes,
- un bâtiment dénommé « Laplace » : un bâtiment de quatre étages, d'une superficie utile de 2.378 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux et salles de cours,
- un bâtiment dénommé « Cournot » : un bâtiment de trois étages d'une superficie utile de 5.618 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, salles de cours et logement.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	42	61 AV DU PRESIDENT WILSON	01 ha 10 a 29 ca

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

## **2. PRIX**

### **2.1. MONTANT DU PRIX**

La Vente est conclue moyennant le Prix toutes taxes comprises de taxe à la valeur ajoutée sur marge incluse, de **SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (7 500 000,00 €)**,

Cette somme comprend :

La taxe sur la valeur ajoutée, au taux de 20,00 % sur la marge à la charge du VENDEUR d'un montant de ZERO EUROS (0,00 €)

Et le prix hors taxes déclaré par le VENDEUR de SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (7 500 000,00 €). Soit la somme de SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (7.500.000,00 €).

Le paiement de ce Prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

### **2.2. PAIEMENT DU PRIX**

Le prix ci-dessus sera payé comptant par l'Acquéreur au Vendeur ainsi qu'il résultera de la comptabilité du notaire soussigné et du notaire participant, et quittancé audit acte de vente.

## **3. CONDITIONS GENERALES**

Le mandataire devra :

- **Etablir** la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble,
- **Stipuler** toutes les modalités de paiement du prix de vente 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,
- **Constituer** le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente et ce pour quelque cause que ce soit,
- **Fixer** la date d'entrée en jouissance qu'il jugera convenable et/ou éventuellement tout différé de jouissance et les déclarations fiscales y attachées,
- **Stipuler** que le Bien est libre,
- **Arrêter** les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière pour la vente à intervenir,
- **Faire** toutes les déclarations concernant le régime de la plus-value immobilière lors de son acquisition, le cas échéant, en qualité de personne publique,
- **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, transformateur et/ou déchets, et archéologique,
- **Déclarer** notamment que l'EPFIF :
  - est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
  - qu'en application de l'article 260-5° bis du Code Général des impôts, il opte pour l'assujettissement de la vente à la TVA,
  - que 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 de 20% conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

h

- **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**, s'agissant de la taxe foncière, que compte tenu de la qualité du précédent propriétaire, l'Etat, il n'a pas reçu à ce jour d'avis d'imposition.

Dans l'hypothèse où il serait imposé au titre de l'année 2020, 2021 et 2022, l'Acquéreur s'engage à rembourser au Vendeur, en dehors de la comptabilité du Notaire Soussigne et du Notaire participant le prorata de taxe foncière sur les Biens.

Il devra avertir l'Acquéreur de la réception d'un avis d'imposition au titre des années 2020, 2021 et 2022 et lui indiquer le montant de la taxe foncière à rembourser dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception du détail du calcul de la taxe foncière adressé par les services fiscaux. Il est ici précis que l'administration fiscale pourra rechercher le règlement de cette taxe foncière au plus tard jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'imposition, soit au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026.

Le remboursement par l'Acquéreur au Vendeur aura lieu dans les trente (30) jours de la réception de la demande de remboursement transmise par le Vendeur, qui pourra se faire par tout moyen, conformément à l'instruction comptable n° 95.

- **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, radon,

-**Présenter et justifier** tous les diagnostics, rapports immobiliers, certificats et autre pour parvenir à la vente conformément à la législation en vigueur,

- **Faire** toutes les déclarations qu'il jugera nécessaire quant :

- aux contrats en cours,
- aux contrats de fournitures de fluide,

- **Faire** toutes les déclarations qu'il jugera nécessaire sur les indications données par le vendeur, notamment sur :

- les servitudes, cahier des charges, ...
- l'usage du Bien et sa destination,
- le dossier de construction du Bien.

-**Stipuler** que les bâtiments Iris », « Pavillon des Jardins », « Laplace », « Cournot » devront être affectés pendant un délai de dix ans au minimum, à un usage d'enseignement et de recherche à des activités accessoires qui entrent dans le champ des missions de l'acquéreur,

-**Rappeler** l'existence d'une clause de prix de minimum de revente et d'intéressement, que l'EPFIF s'était engagé à reproduire à l'acte de revente aux termes de l'acte d'acquisition reçu par Maître Delphine BRAULT le 15 avril 2019 et publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 7 Mai 2019, Volume 2019P numéro 4231 ;

-**Faire toutes les déclarations** qu'il jugera nécessaires relativement à la pollution des sols et du sous-sol et à la présence d'Installation Classée pour la Protection de l'environnement à proximité des biens vendus.

Déclarer notamment :

- que l'installation classée figurant dans la base de données de la Préfecture du Val-de-Marne sous le numéro de dossier 9420945 est située sur le site anciennement occupé par l'ENS, mais pas sur les biens vendus,
- que l'installation classée figurant dans la base de données BASIAS sous le numéro IDF9400088 et sous le nom d'ECOLE NATIONALE SUPERIEURE DE CACHAN est située sur le site anciennement occupé par l'ENS, mais pas sur les biens vendus ;

- **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.

h

- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.
- **Consentir** toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent,
- **Obliger** le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente,
- **Donner** quittance de toutes sommes reçues, consentir toutes mentions ou subrogations.
- **Se faire** remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

#### **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.

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

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

FAIT A paris  
LE 12/04/2022

Signature :

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