

Projet en date du 23/09/2025

13194703

TC/AF/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE

A MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 12-14 rue Edgar Quinet, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Thibault CHAMBRY, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle «CHAMBRY-VIGNERON-LABOPIN, notaires associés», titulaire  
d'un Office Notarial à MALAKOFF (Hauts-de-Seine) 12-14 rue Edgar Quinet,  
identifié sous le numéro CRPCEN 92035,

Notaire assistant l'ACQUEREUR,

Avec le concours ou la participation à distance, en son office notarial, de  
Maître Emmanuelle FOSSAERT-REQUILLART, notaire à ROUBAIX 56 rue du  
Maréchal Foch, code CRPCEN n° 59040 assistant le VENDEUR,

**Commenter [PM1]:** Participation ou concours -  
en fonction de la présence du représentant de  
SONEPAR en votre étude

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après  
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité  
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat  
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document  
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la  
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du  
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,  
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### VENDEUR

La Société dénommée **SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION**, , ayant pour nom commercial COLAM ENTREPRENDRE, Société par actions simplifiée €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue d'Astorg, identifiée au SIREN sous le numéro 602047045 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Il est ici précisé que la dénomination de la société venderesse est « SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION » alors que dans le titre de propriété du vendeur la dénomination était la suivante «SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION S.O.N.E.P.A.R.»

Un extrait K bis de la société venderesse sera publié avant ou en même temps que la publication du présent acte au service de la publicité foncière.

### ACQUEREUR

La **COMMUNE DE MALAKOFF**, collectivité territoriale, située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse du siège est à MALAKOFF (92240), 1 place du 11 Novembre, identifiée sous le numéro SIREN 219200466.

### QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION vend la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### QUOTITÉS ACQUISES

La COMMUNE DE MALAKOFF acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 4 juin 2025.

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION est représentée par son président, la société DEVELOPPEMENT MOBILIER ET INDUSTRIEL, société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75008) 25 rue d'Astorg, identifiée au SIREN sous le numéro 442 112 371 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, elle-même représentée par Monsieur Augustin DEBIESSE, agissant en qualité de Président de ladite société, renouvelé à cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration de ladite société en date du 16 mai 2025, dont une copie du procès verbal figure au DOSSIER D'INFORMATIONS.

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil d'administration de la société venderesse en date du 06 juin 2025 conformément à l'application combinée des articles 12 et 13-3 des statuts de ladite société.

Une copie par extrait de ladite délibération demeure ci-annexée (**ANNEXE**).

3

- La COMMUNE DE MALAKOFF est représentée à l'acte par **Monsieur Rodéric AARSSE**, en sa qualité de deuxième adjoint au Maire, agissant par délégation de fonction et de signature de Madame le Maire de MALAKOFF :

- tant en vertu d'un arrêté municipal n°2020/59/SG du 11 septembre 2020, transmis au contrôle de légalité et publié le 23 septembre 2020, dont une copie demeure ci-annexée,

- qu'en vertu d'une délibération du Conseil Municipal ayant autorisé la présente acquisition n° \*\*\* en date du 15 octobre 2025 transmise au contrôle de légalité et publiée le \*\*\*, dont une copie est demeurée ci-annexée ; laquelle délibération est exécutoire depuis le \*\*\*, (en attente)

Le Tribunal administratif a délivré en date du ---- une attestation de non-recours contre la délibération du conseil municipal, demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).

**Commenter [PM2]:** À demander le moment venu

PROJET

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

**DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant la société SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION**

- Extrait K bis en date du 31 août 2025
- Certificat de non faillite en date du 01 septembre 2025
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr en date du ---
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES, consulté le 01 septembre 2025

Commenter [PM3]: À compléter et à actualiser pour le jour de la vente

**Concernant la collectivité COMMUNE DE MALAKOFF**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Ces documents dont une copie figure au DOSSIER D'INFORMATIONS ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

**EXPOSE****ENVOI PRÉALABLE DU PROJET D'ACTE**

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé le 10 septembre 2025.

**ÉCONOMIE DE L'ACTE DE VENTE****INFORMATION DE L'ACQUEREUR**

Les PARTIES déclarent que les dispositions du contrat objet du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de

l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information est susceptible d'entraîner son annulation.

Notamment pour satisfaire aux obligations précitées résultant de l'article 1112-1 du Code civil, le VENDEUR précise que préalablement à la PROMESSE et jusqu'à ce jour, il a réuni de bonne foi et mis à la disposition de l'ACQUÉREUR, investisseur immobilier, et de ses conseils, pendant une période suffisante, l'ensemble des pièces et documents en sa possession concernant les BIENS IMMOBILIERS lesquels figurent dans le DOSSIER D'INFORMATIONS, et dont le contenu a été visé dans le SOMMAIRE ci-avant annexé (**ANNEXE**), afin de lui permettre d'apprécier tant la situation juridique, que la situation technique, fiscale, environnementale et administrative des BIENS IMMOBILIERS, telle qu'elle résulte de ces documents.

L'ACQUÉREUR reconnaît qu'il a eu la possibilité de poser au VENDEUR et à ses conseils les questions et demandes d'information suscitées par l'examen des documents contenus dans le DOSSIER D'INFORMATION, et qu'il a été répondu à l'ensemble de ces questions et demandes.

Au surplus, l'ACQUÉREUR déclare qu'il a été mis en mesure de visiter à sa convenance les BIENS IMMOBILIERS, et qu'il a pu faire effectuer toutes les investigations sur les BIENS IMMOBILIERS.

Le VENDEUR précise que l'étude préalable du DOSSIER D'INFORMATIONS et les investigations qu'a pu ainsi effectuer l'ACQUÉREUR et ses conseils ont été un élément déterminant dans son intention de lui vendre les BIENS IMMOBILIERS, voulant que, dans ces conditions, la VENTE soit consentie et acceptée sous les seules déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes et sous les garanties légales dont le VENDEUR ne peut s'exonérer.

De la même manière, l'ACQUÉREUR précise que la mise à disposition par le VENDEUR d'un DOSSIER D'INFORMATIONS constitué de bonne foi regroupant l'ensemble des informations, dont il a connaissance à ce jour relatif à l'Immeuble, afin de lui permettre d'apprécier la situation de ce dernier, ainsi que les réponses à ses interrogations qui lui ont été apportées de bonne foi par le VENDEUR, ont été pour lui autant d'éléments déterminants dans son intention d'acquérir les BIENS IMMOBILIERS aux conditions des présentes.

Le **VENDEUR** déclare :

- que la data-room a été constituée de bonne foi,
- qu'à sa connaissance, les informations qu'elle contient sont exactes,
- qu'il n'est pas en possession de documents ou informations ayant pour effet d'affecter de manière significative la valeur des BIENS IMMOBILIERS, ou les conditions de leur exploitation antérieure, qui n'auraient pas été communiqués à l'ACQUÉREUR, ou qui contrediraient un d'un document ou d'une information qui pourrait contredire ou vider de leur sens les documents et informations figurant dans la data room

Dans ces conditions, l'ACQUÉREUR déclare, au vu desdits documents qui ont été portés à sa connaissance à ce jour et des investigations qu'il a effectuées, qu'il s'estime informé et que l'acquisition interviendra en l'état et à ses risques, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du VENDEUR, à l'exception de celles expressément visées aux présentes et de celle ordinaire et de droit consistant dans la garantie d'éviction visée à l'article 1626 du Code civil et plus généralement des garanties légales dont le VENDEUR ne pourrait valablement s'exonérer.

En conséquence de ce qui précède, les PARTIES renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

### **PROJET DE L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare qu'il envisage, pour le moment, l'édification d'un équipement public, l'extension de la ferme urbaine et la végétalisation de la cour de l'école située à proximité immédiate ; après démolition des constructions existantes à l'exception du parking en sous-sol qui sera conservé.

### **NEGOCIATIONS – NOVATION**

Il est convenu entre les PARTIES que les stipulations de la VENTE font expressément novation à tout accord ou convention antérieur à la signature des présentes, et notamment à la PROMESSE ou à tout échange de courrier et de courriel.

De plus, dans le présent ACTE DE VENTE, sauf si le contexte en requiert différemment :

- Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- Toute référence faite à un article ou à une ANNEXE se comprend comme référence faite à un article de l'ACTE DE VENTE ou à une ANNEXE de l'ACTE DE VENTE, sauf précision contraire expresse,
- Les engagements souscrits et les déclarations faites à l'ACTE DE VENTE seront toujours indiqués comme émanant directement des PARTIES, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Les PARTIES déclarent encore que les conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante de la VENTE comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

### **PACTE DE PREFERENCE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

### **TERMINOLOGIE**

Dans le corps du présent ACTE DE VENTE, les termes en majuscules ont la signification suivante :

- **ACQUÉREUR** : désigne la Commune de MALAKOFF qui sera le nouveau propriétaire à l'issue de la VENTE.
- **ACTE DE VENTE** : désigne le présent acte authentique de vente
- **ANNEXE ou ANNEXES** : désigne indifféremment tous documents annexés à l'ACTE DE VENTE. Toutes les ANNEXES ont été portées à la connaissance des PARTIES.
- **BIENS IMMOBILIERS** : désigne les biens et droits immobiliers sur lesquels porte la PROMESSE.
- **DATE DE SIGNATURE** : désigne la date de signature du présent ACTE DE VENTE
- **DATE DE TRANSFERT** : désigne la date du présent ACTE DE VENTE emportant transfert de propriété des BIENS IMMOBILIERS.

7

- **DOSSIER D'INFORMATIONS** : désigne le dossier constitué par le VENDEUR regroupant l'ensemble des informations, dont il a connaissance à ce jour, relatifs à l'Immeuble, mis de bonne foi et dès avant la DATE DE SIGNATURE par le VENDEUR à la disposition de l'ACQUÉREUR dans une base de données électronique accessible depuis l'onglet ESPACE CLIENTS sur le site internet de l'étude, dénommé <http://www.notaires-associes.fr>, dont le contenu a été arrêté à la date de ce jour et dont la liste est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).

- **FRAIS** : désigne les frais de l'ACTE DE VENTE, la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par l'ACTE DE VENTE et ses suites, le tout supporté par l'ACQUEREUR.

- **JOUR(S) OUVRE(S)** : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente.

Etant convenu que :

- Si l'une quelconque des obligations des PARTIES doit être exécutée un jour qui n'est pas un JOUR OUVRE, elle devra alors être exécutée le JOUR OUVRE suivant.

- Si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un JOUR OUVRE, cet avis devra alors être donné au plus tard le JOUR OUVRE suivant.

- **NOTAIRE PARTICIPANT** : désigne Maître Emmanuelle FOSSAERT-REQUILLART, notaire à ROUBAIX (59100)

- **NOTAIRE SOUSSIGNE** : désigne Maître Thibault CHAMBRY, notaire à MALAKOFF

- **PARTIES** : désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUÉREUR.

- **PROMESSE** : désigne la PROMESSE de vente qui a été régularisée entre les PARTIES préalablement à la signature du présent ACTE DE VENTE.

- **VENDEUR** : désigne le VENDEUR, actuel propriétaire des BIENS IMMOBILIERS, présents ou représentés, dont la comparution figure ci-dessus.

- **SOMMAIRE** : désigne la liste des documents contenus dans le DOSSIER D'INFORMATIONS arrêtée à la DATE DE SIGNATURE.

- **VENTE ou ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE** : désigne la vente des BIENS IMMOBILIERS par le VENDEUR au profit de l'ACQUEREUR.

**Commenter [PM4]:** À actualiser pour le jour de la vente

Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions pourront être données par les PARTIES dans le corps du présent acte ; elles auront même force contractuelle

**CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.**

### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

**A MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 5 et 7 avenue Jules Ferry, 57 boulevard Gabriel Péri, 11 rue André Coin,**

Un ensemble immobilier sur lequel est édifié un immeuble de deux étages et sous-sol à usage d'agence de vente, bureaux, entrepôts, parking d'une surface utile brute de 5.230m<sup>2</sup> environ et 5400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parking et terrain autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	180	11 rue André Coin	00 ha 40 a 67 ca

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

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il existait sur le terrain un poste de transformation électrique qui existait dès son acquisition en 1979,
- que ce transformateur a été détruit en 2014 par la société TREDI St Vulbas sise à LAGNIEU BP 55 St Vulbas
- qu'il existe dans ce local les compteurs ENEDIS.

### **PLANS ET RELEVÉS DE SURFACES**

- Un extrait de plan cadastral figurant l'assiette foncière du BIEN demeure ci-annexé (**ANNEXE**).

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

A titre purement informatif, des plans du bâtiment ont été réalisés par GEOSAT, société de géomètre expert à PESSAC (33600) en décembre 2024, lesquels figurent au DOSSIER D'INFORMATIONS.

Figurent également au DOSSIER D'INFORMATIONS des relevés de surfaces. Toutefois, il est convenu entre les PARTIES que les informations contenues dans les plans et notamment celles relatives aux surfaces ne sont données qu'à titre informatif, le VENDEUR n'étant tenu à aucune garantie de superficie ou de contenance du terrain et/ou des bâtiments, l'acquéreur envisageant la démolition une partie des constructions.



- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne demeure ci-annexé.

PROJET

L'**ACQUEREUR** déclare bien connaître le **BIEN** pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Le **VENDEUR** déclare :

- Que la désignation actuelle du **BIEN** telle que mentionnée ci-dessus correspond en tous points à la configuration réelle du **BIEN**,
- Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans ledit **BIEN**:
  - . de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclarations de travaux autre que celles précisées ci-dessous.
  - . de travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade ou crée de nouvelles surfaces.
- Qu'il n'a pas modifié la destination et l'usage du **BIEN**.

Etant ici observé que le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance, en ce qui concerne les pièces d'eau, l'ensemble des évacuations d'eaux usées et d'eaux vannes des équipements sanitaires sont reliés aux évacuations appropriées et que le bien ne comporte pas de sanibroyeur.
- que le bien n'est l'objet ou la cause d'aucun sinistre ni d'aucune procédure en cours.

#### ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que la desserte du **BIEN** objets des présentes s'effectue directement par les voies publiques suivantes :

- 5/7 avenue Jules Ferry
- 57 boulevard Gabriel Péri
- 11 rue André Coin

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au 57 boulevard Gabriel Péri se fait en passant sur la parcelle section H n°181 ; parcelle que le **VENDEUR** a cédé au département des Hauts-de-Seine le 21 juin 1993.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitude conventionnelle pour autoriser le passage sur cette parcelle mais que cette dernière appartient au domaine public routier du département ainsi qu'il a été confirmé par mail par le conseil départemental du 92 en date du 20 juin 2025 ci-annexé. (ANNEXE)

#### OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le **VENDEUR** déclare que la désignation du **BIEN** ne résulte pas d'un bornage.

La contenance cadastrale et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est ici rappelé que :

- la parcelle cadastrée section H numéro 180 provient, avec la parcelle cadastrée section H numéro 181 d'une plus grande parcelle alors cadastrée section H numéro 161.
- la parcelle alors cadastrée section H numéro 161 était elle-même issue, avec la parcelle cadastrée section H numéro 162, de la division d'une plus grande parcelle alors cadastrée section H numéro 12.

Il résulte des annexes du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit :

Ancienne dénomination :

- André Coin = ex rue des Clozeaux
- Gabriel Péri = ex Route de Montrouge

#### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### EQUIPEMENTS

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de l'existence des équipements, visés aux termes de l'exploit d'huissier établi par Maître Aline BRU-NIFOSI, le 27 février 2025.

#### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de comptoir de vente, bureaux et entrepôt.

L'**ACQUEREUR** entend démolir ce bâtiment à l'exception du parking et n'entend pas conserver cet usage. L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de toute autorisation d'urbanisme pour l'édification d'un nouveau bâtiment qui aura une destination différente.

#### EFFET RELATIF

Acquisition du terrain suivant acte reçu par Maître Alain PINEAU, notaire à PARIS le 11 avril 1979 publié au service de la publicité foncière de VANVES, le 11 juin 1979 volume 3463, numéro 12.

Les constructions ont été édifiées par la suite

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUIREUR** qui s'y oblige.

### PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

L'**ACQUIREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

### P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, et de l'annexe I du Code général des collectivités territoriales fixant la liste des pièces justificatives des dépenses publiques locales.

Toutefois, le **VENDEUR** requiert l'**ACQUIREUR** de faire effectuer le paiement du prix de vente à compter de la signature de l'acte de vente entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L.3213-2-1 du code Général des Collectivités Territoriales, s'il y a lieu, de faire la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble. En conséquence, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication du présent acte ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

Le paiement du prix de vente devra intervenir sur présentation notamment :

- 1 - de la décision autorisant l'acquisition ;
- 2 - de la copie a du présent Acte.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, **L'ACQUIREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais

**L'ACQUIREUR** déclare que **Madame Chantal CAVAUD, comptable** public, responsable du service de gestion comptable de Montrouge, domicilié professionnellement à MONTRouGE (92120), 18 rue Victor Hugo, a été informé au préalable du présent acte et qu'il a pris connaissance de ses modalités.

Conformément à l'article 36 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012, le paiement du Prix par la Commune de Malakoff fait par tout moyen ou instrument de paiement prévu par le code monétaire et financier, dans les conditions précisées par arrêté du ministre chargé du budget, en principe au moyen de virements ainsi qu'il résulte de l'article 2 de l'arrêté du 24 décembre 2012 et de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, sera libératoire, dès qu'il aura été effectué au profit du **VENDEUR**.

Il est rappelé que la remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, au notaire soussigné, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire.

**L'ACQUEREUR** s'oblige audit paiement qui doit avoir lieu entre les mains du notaire soussigné. Le notaire soussigné remettra ensuite les fonds au notaire participant dans les 24 heures de leur réception.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR**, envers le **VENDEUR** à l'égard du prix de la présente Vente.

**DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION  
RÉSOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désistera de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

**ABSENCE DE CONVENTION DE SÉQUESTRE**

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

**FORMALITÉ FUSIONNÉE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de VANVES.

**DECLARATIONS FISCALES**

**IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

Le représentant de la société vendeuse déclare que l'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** de la manière suivante :

Acquisition du terrain suivant acte reçu par Maître Alain PINEAU, notaire à PARIS le 11 avril 1979 pour une valeur de deux millions cinq cent cinquante mille francs (2 550 000,00 frs).

Cet acte a été publié au 5<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE devenu VANVES, le 11 juin 1979 volume 3463, numéro 12.

Les constructions ont été édifiées par la suite.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques des GRANDES ENTREPRISES situé à ROMAINVILLE (93231 cedex) 56 avenue de Metz: où elle est identifiée sous le numéro 602047045 .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

**TVA**

Le VENDEUR déclare :

- être un assujetti à la TVA dans le cadre de son activité économique,
- que le BIEN n'étant pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, la vente est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261 5-2° du Code général des Impôts.
- que du fait de l'absence de location du BIEN, l'article 257 Bis du CGI n'est pas applicable aux présentes et qu'il reconnaît avoir été informé de l'application de l'article 207 III de l'annexe II du Code général des impôts.

Toutefois, le **VENDEUR** déclare ne pas vouloir exercer l'option à la taxe sur la valeur ajoutée que lui permet l'article 260 5° bis du Code général des impôts, l'acquisition étant ancienne et n'ayant pas réalisé de travaux placés en immobilisation depuis les 20 derniers années

Exonération fiscale

La présente mutation est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042-I du code général des impôts.

L'assiette des droits est de HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000,00 EUR).

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale	x	0,00 %	=	0,00
8 000 000,00				
Frais d'assiette	x	0,00 %	=	0,00
0,00				
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DÉVELOPPÉE

### ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne publique et le bien vendu n'étant pas à usage d'habitation.

### CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- Que le Bien est libre de disposition entre ses mains et n'a fait l'objet d'aucun pacte de préférence, d'aucun engagement, ni d'aucune promesse de vente antérieure.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'**ACQUEREUR**, un droit quelconque sur le BIEN résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente qui ne serait éteint ou caduc à ce jour, droit de préférence ou de préemption, à l'exception du droit de préférence légal du locataire auquel ce dernier a renoncé comme indiqué ci-après, clause d'inaliénabilité et qu'il n'existe aucun empêchement à la vente.
- Qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle, notamment en vue d'un alignement et qu'il n'a reçu aucune notification à ce jour.
- Qu'il n'existe aucune procédure en demande ou en défense à laquelle le BIEN serait directement ou indirectement intéressé, ni menacé de procédure.
- qu'à sa connaissance le Bien n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement (même ancien), qu'il ne constitue pas le lot d'une copropriété, qu'il n'est pas inclus dans le périmètre d'une Association syndicale libre, et plus généralement qu'il n'existe à sa connaissance aucun cahier des charges ou autre document de nature à limiter l'utilisation du bien ou sa constructibilité, à l'exception de ce qui est indiqué au présent acte,
- Qu'à sa connaissance le Bien est libre de toutes charges, autres que celles pouvant résulter des réglementations d'urbanisme applicables et de sa situation naturelle.
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.
- Qu'il n'a jamais été informé de l'existence de vestiges archéologiques et n'avoir reçu aucune notification à ce sujet.

- Que le Bien ne se trouve pas sur le territoire d'une mine anciennement exploitée, mais qu'il est situé dans une ancienne carrière Souterraine, ainsi qu'il résulte de l'étude géotechnique ci-après mentionnée et du certificat de carrière.
- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucun ouvrage ou réseau enterré, à l'exception le cas échéant des fondations des bâtiments existants et des réseaux nécessaires à leur desserte.
- Qu'à sa connaissance le Bien est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale autre que garantissant les emprunts éventuellement en cours du **VENDEUR**.
- Que rien dans sa situation juridique ou sa capacité ne s'oppose au consentement des présentes et à la libre transmission de ses biens et plus particulièrement de la propriété objet des présentes.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'à l'issue de son acquisition et suite à la construction du bien, il avait conclu un bail commercial en date du 1<sup>er</sup> décembre 1980 au profit de la société COMPTOIR D'ELECTRICITE FRANCO-BELGE « CEFB ».

Ledit bail portait sur un terrain de 4.000m<sup>2</sup> sur lequel un immeuble venait d'être édifié composé d'un immeuble d'un étage sur-rez-de-chaussée et sous-sol à usage de bureaux, entrepôts, parking d'une surface développée d'environ 6.000m<sup>2</sup>.

Trois avenants en date du 20 avril 1982, 15 avril 1983 et 16 avril 1986 avaient été conclus.

Le **VENDEUR** déclare qu'un nouveau bail commercial avait été conclu au profit de la société COMPTOIR D'ELECTICITE FRANCO-BELGE – CEFB en date du 28 novembre 1988 ayant commencé à courir à compter du 1<sup>er</sup> mars 1989. Aux termes du bail, le bien loué était désigné de la manière suivante :

Un immeuble d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol à usage de bureaux, entrepôts, parking d'une surface développée d'environ 6.000m<sup>2</sup>. Etant ici précisé que le bâtiment comprend un entresol.

Aux termes de l'avenant n°1 au bail signé le 28 février 1998, le VENDEUR et la société CEFB ont convenues de prolonger pour une nouvelle durée de neuf années, qui a commencé à courir le 1er mars 1998 pour se terminer le 28 février 2007.

Aux termes de l'avenant n°2 du 9 juillet 2007 le VENDEUR et la société CEFB ont décidé de renouveler le bail pour une nouvelle durée de 9 années commençant à courir le 1er mars 2007 pour se terminer le 29 février 2016 et le loyer a été porté à la somme de 454 991 € pour la période du 1er mars 2007 au 28 février 2008, les indexations annuelles suivantes se faisant automatiquement.

Aux termes de l'avenant n°3 conclu entre le VENDEUR et la société SONEPAR ILE-DE-FRANCE du 11 décembre 2009 il a été décidé de minorer le loyer de 5,50 % et d'appliquer l'indexation annuelle des loyers au 1er mars selon l'indice ILC et non plus ICC.

Etant ici précisé que société COMPTOIR D'ELECTICITE FRANCO-BELGE – CEFB a décidé de changer de dénomination sociale par procès-verbal de l'associé unique en date du 17 novembre 2008. La nouvelle dénomination sociale est SONEPAR ILE-DE-FRANCE.

A l'occasion du troisième renouvellement les parties ont convenu de signer un nouveau bail en date du 1<sup>er</sup> mars 2017 se terminant le 28 février 2025.



Etant ici précisé que la société SONEPAR ILE-DE-FRANCE a été absorbée par la société SONEPAR FRANCE DISTRIBUTION (S.F.D.), société par actions simplifiée au capital de 250.000 euros, dont le siège social est 18-20 quai du Point du Jour – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT(France), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 824 484 653, ainsi qu'il résulte du traité de fusion en date du 15 avril 2022.

Ladite société a été radiée au RCS de NANTERRE en date du 30 juin 2022.

Par exploit d'huissier en date du 29 août 2024, la société SONEPAR FRANCE DISTRIBUTION (S.F.D.), a notifié son congé pour libérer le BIEN à compter du 28 février 2025.

Le **VENDEUR** déclare que le locataire a libéré le BIEN le 27 février 2025 ainsi constaté par exploit de commissaire de justice de Maître Aline BRU-NIFOSI. Une copie de l'état des lieux de sortie d'occupation figure au DOSSIER D'INFORMATIONS.

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'il n'a jamais conféré de droit de préemption conventionnel au locataire du **BIEN**.

Toutefois, la Société dénommée SONEPAR FRANCE DISTRIBUTION (S.F.D.), bénéficiait d'un droit de préférence en vertu des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce dès lors que le bail a pris fin alors que les PARTIES aux présentes échangeaient en vue de la vente

Le prix et les conditions convenus par les présentes, à l'exception de tout honoraire de négociation, ont été notifiés, sous la forme d'une lettre simple au locataire que ce dernier a émargé conformément aux dispositions légales. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire, qui avait disposé alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son acceptation.

Le **VENDEUR** a adressé la lettre de notification le 22 septembre 2025.

le locataire a émargé en date du ----

Par courrier en date du 22 septembre 2025 le locataire a précisé sa volonté de renoncer à son droit de préemption.

Demeurent annexés :

- notification adressée par le **VENDEUR**
- courrier de renonciation du locataire.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUIREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 2 septembre 2025 et certifié à la date du 27 août 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le ----.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUIREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Commenter [PM5]: À actualiser pour le jour de la vente

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, et du cahier des charges de cession par adjudication ci-après visé, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte de l'acte de vente par la société anonyme dénommée "ROUX-COMBALUZIER-SCHINDLER au profit de la SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATIONS reçu par Maître Alain PINEAU, Notaire à PARIS, en date du 11 avril 1979, ce qui suit littéralement retranscrit :

« 1./ En ce qui concerne le terrain 11, rue André Coin (anciennement 11 rue des Closeaux).

#### DROIT DE PUISAGE

Dans le contrat de vente par les Consorts HENRY à la Banque FOUCHET, reçu par Me DESPLANQUES notaire à Paris le 25 Octobre 1926 il a été fait référence à la vente reçue par Me AVELINE notaire à Paris les 22 et 24 MAI 1867 selon laquelle les acquéreurs de ce terrain auront le droit de puiser de l'eau, à perpétuité, au puits que les vendeurs ont fait établir dans la rue ou impasse projetée à vingt-huit mètres environ au nord du terrain à charge par eux de contribuer pour leur part et portion à l'entretien du puits et de ses accessoires (cordes, seaux, poulie) sous peine de perdre leur droit de puisage.

Suit un rappel de l'obligation d'entretien de la rue des Closeaux, anachronique depuis le classement de cette rue dans la voirie municipale.

#### 2./ en ce qui concerne le reste du terrain

Dans le contrat de vente par Monsieur HAUSMANN à la banque FOUCHET reçu par Me DESPLANQUES notaire à Paris le 30 juin 1926, il a été fait référence à la vente par Monsieur et Madame BUZELIN et Madame BESSIN à Monsieur HAUSMANN par acte du suppléant de Me Pierre, ROBINEAU notaire à Paris en date du 7 mars 1910, et à la vente par Monsieur et Madame PESSEGNER à Monsieur BUZELIN reçue par Me BOURDEL notaire à Paris le 12 janvier 1914,

Dans lesquelles il a été rappelé que Monsieur et Madame PESSEGNER avaient vendu par lots la grande propriété à Malakoff, rue Leplanquais numéros 1 à 13 et 15, rue des Clozeaux n°27 et rue Danton numéro 33, et ce à dix acquéreurs, par actes reçus par Me BOURDEL notaire à Paris les 27 septembre 1911, 6 mars 1912, 25 octobre 1912, 28 décembre 1912, 20 janvier 1913 et par Me THOMAS notaire à Montrouge les 16 mars 1911 et 20 juin 1913.

Puis dans ce contrat du 12 janvier 1914 il a été rappelé que l'avenue Jules Ferry et la rue danton Prolongée sur lesquelles les dix terrains vendus avec façade étaient encore des voies privées.

Que les acquéreurs auraient droit de vue pour issue et circulation sur ces voies aux charges de droit.

Qu'aucune industrie insalubre ou sujette à enquête de commodo et incommodo ne pourrait être exploitée dans les terrains en bordure de ces voies.

Que toutes constructions en bordure sur ces voies ne pourraient être que des pavillons ou maisons d'habitation

Que si les acquéreurs ne faisaient pas construire en façade sur la rue, ils devraient se clore de ce côté par un mur bahut surmonté d'une grille en fer ou d'une palissade en bois peint d'aspect décoratif, que ce mur devrait avoir une hauteur de un mètre trente centimètres au plus.

Il a ensuite été indiqué qu'aux termes d'un acte reçu par Me BERTRAND TAILLET notaire à Paris le 21 novembre 1917, Monsieur BUZELIN a vendu à l'OXHYDRIQUE FRANCAISE une partie du terrain acquis par lui de Monsieur PERSEGNER en imposant à l'acquéreur les mêmes conditions à l'exception de celles relatives aux interdictions ou sujettes à enquête et de celles relatives aux clôtures et tous les acquéreurs de lots appartenant originellement à Monsieur PERSEGNER ont donné leur assentiment à cette vente et abandonné au profit de l'OXHYDRIQUE FRANCAISE le bénéfice des mises à enquête et en outre, renoncé au profit de la même société aux conditions de clôture.

Monsieur HAUSSMANN s'est engagé à ne pouvoir invoquer au regard de l'OXHYDRIQUE FRANCAISE ces interdictions et ces conditions de clôture.

D'autre part, en ce qui concerne les mitoyennetés il a été indiqué dans la vente du 7 mars 1918 qu'étaient vendus tous droits de propriété et de mitoyenneté de murs et de clôture tant pour le sol que pour les constructions, sans garantie à cet égard avec déclaration par Monsieur SUZELIN :

Que le mur séparatif avec Monsieur BRISSON appartient à celui-ci en sol et construction.

Que le mur séparatif avec Monsieur SORET est construit sur sol mitoyen et appartient comme construction, partie aux vendeurs, partie à la SELLERIE FRANCAISE.

Dans la vente par la SELLERIE FRANCAISE à Monsieur HAUSSMANN (acte de Me ROBINEAU des 23 et 26 avril 1918)

Que le mur séparatif avec Monsieur BRISSON appartient à celui-ci en sol et constructions et que le mur séparatif avec Monsieur FOURE est assis sur sol ... et appartient comme construction pour partie à la Société vendeuse et est mitoyen pour le surplus.

Dans la vente par Monsieur HOMMET à Monsieur HAUSSMANN (du terrain de quatre mille six cent quatre-vingt-sept mètres carrés) suivant contrat reçu par Me Pierre ROBINEAU notaire le 27 juillet 1920

Que la propriété est close d'un côté par un mur mitoyen avec Madame veuve LORARD, sauf les bâtiments dont les murs ne sont mitoyens.

Qu'à hauteur de clôture, la surélévation dépendant en entier de la propriété vendue.

De l'autre côté par un mur mitoyen sauf dans les portions contiguës à Monsieur HOMMET, la vente comprenant la mitoyenneté du mur séparatif de Monsieur HOMMET dans toute sa hauteur même le long des constructions,

L'acquéreur s'est obligé à supporter l'existence de deux fenêtres dans le mur de la propriété voisine appartenant à Monsieur HOMMET dans les dimensions et situation actuelles de ces fenêtres mais le tout seulement tant que Monsieur HAL locataire de M HOMMET occupera les lieux dont il est locataire. A la fin de ce bail cette servitude disparaîtra et M HOMMET devra boucher ces fenêtres alors même qu'il aurait prorogé ce bail

Enfin, dans la vente par Madame BRESSON veuve LONARD à Monsieur HOMMET (trois cent cinquante-trois mètres carrés) contre Me ROBINEAU du 28 juillet 1920, Monsieur HOMMET devra élever la clôture sur sol mitoyen à ses frais et il a été fait référence à un cahier de charges dressé par Me THOMAS notaire à Montrouge le 16 décembre 1903 sur les murs au fond séparatif de Monsieur de BRANCION dépend de l'immeuble, celui séparatif de Monsieur HOMMET est mitoyen en sol et construction.

»

Etant ici précisé que le cahier des charges susvisé en date du 16 décembre 1903 a été transmis par le VENDEUR à l'ACQUEREUR dès avant ce jour et a été établi dans le cadre de ventes par adjudication.

Une copie du titre de propriété du vendeur et des titres antérieurs figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

### MITOYENNETÉS

L'**ACQUEREUR** est informé des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté, s'il en existe, contenues aux articles 653 et suivants et ci-après rapportées.

Tout mur servant de séparation entre bâtiments ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, sauf s'il y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lorsque encore il n'y a que d'un côté où un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Cependant, tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune. Il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### IMPÔTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** dans les 30 jours des présentes soit au plus tard le **\*\*\***, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition soit la somme de **\*\*\*€**.

Dans l'hypothèse où la signature de l'Acte de vente interviendrait en 2026, l'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** dans les 30 jours de la réception de l'avis de taxe foncière 2026 par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

#### Taxe annuelle sur les bureaux, commerces, stockages et surfaces de stationnement (TSB) en Île-de-France.

En application de l'article 231 ter du Code général des impôts, le **VENDEUR**, propriétaire du **BIEN** au 1<sup>er</sup> janvier, est seul redevable de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSB) pour l'année en cours.

Le **VENDEUR** déclare avoir préalablement acquitté la taxe afférente à l'année en cours auprès de l'administration fiscale.

L'**ACQUEREUR** reconnaît être informé des dispositions de l'article 231 ter dudit Code et fera son affaire personnelle, pour les années suivant l'acquisition, du paiement de la taxe ou, s'il remplit les conditions requises, de son exonération.

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

#### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

##### Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro 92046 24 04754, le 14 octobre 2024.

##### L'ACQUEREUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.
- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes, faisant son affaire personnelle de la compatibilité des règles d'urbanisme avec son projet

##### Note d'urbanisme

La commune a répondu le 8 septembre 2025 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

**Certificat de carrière**

Un certificat de carrière annexé a été délivré par l'autorité compétente le 19 novembre 2024.

Il résulte de ce certificat que la parcelle est en zone de carrières (ancienne carrière de calcaire grossier souterraine – pour partie).

Le certificat précise que des fondations profondes prenant appui sur le sol de la carrière souterraine ont été réalisées pour partie.

Il résulte du certificat qu'il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir.

A la demande de l'**ACQUEREUR**, il a été réalisé une étude géotechnique de type G1 par la société ROC SOL SAS, sise à MONTROUGE 30 bis rue d'Estienne d'Orves.

**Les conclusions du rapport en date du 17 juillet 2025 dont une copie figure au DOSSIER D'INFORMATIONS sont les suivantes :****« CONSISTANCE DU PROJET.**

Le projet comprend la parcelle 180 d'une surface d'environ 4067 m<sup>2</sup> occupée par un bâtiment de type R+2 sur un niveau de sous-sol. A ce stade, nous n'avons pas d'information concernant le projet.

Les calculs se rapportant à la capacité portante des sols ont été effectués avec des hypothèses simples pour des fondations types et ne peuvent pas être extrapolés à des valeurs sensiblement différentes sans risque d'erreur. Nous nous sommes servis des résultats de la présente campagne en appliquant les règles développées par Ménard et mises en conformité avec le D.T.U. et l'EUROCODE 7 pour les essais pressiométriques.

**3.2 STABILITE DES COUCHES PROFONDES.**

Les sondages ont mis en évidence une exploitation souterraine du Calcaire Grossier (1 ou 2 étages) au droit des sondages suivants :

S5 (réalisé depuis le sous-sol existant) : entre 3,6 et 4,5 m (exploitation bourrée/étage supérieur) et entre 6 et 9,6 m (exploitation bourrée avec ciel tombé/étage inférieur ou bord d'un puits ?) ;

S6 : entre 4,8 et 7,4 m (exploitation bourrée avec ciel tombé/étage supérieur) ;

S7 : entre 6,7 et 7,7 m (exploitation bourrée/étage supérieur).

Ainsi, nous préconisons au droit de l'exploitation souterraine (zone sud) un comblement par injections des exploitations souterraines de Calcaire Grossier (maillage 5 x 5 m) avec traitement des fontis. Les travaux de consolidation pourront se limiter aux exploitations repérées sur les cartes de PIGC et par nos sondages. Les forages d'injection devront permettre de bien déterminer les limites des exploitations souterraines avec des dernières lignes de forages au droit du front de taille.

Des sondages de contrôle seront prévus après 28 jours de séchage afin de vérifier que les exploitations souterraines ont été comblées et que les pressions limites y dépassent 6 bars au droit des fontis selon les critères de l'IGC.

Au niveau du sondage S5, nous préconisons la réalisation de sondages destructifs complémentaires profonds de afin de vérifier la présence d'un étage inférieur exploité.

NOTA : Les travaux de comblement de l'exploitation souterraine feront l'objet d'une mission de type G2 PRO puis G4 au sens de la norme NF P 94-500.

### 3.3 PRINCIPE DE FONDATIONS.

Le terrain reconnu présente des remblais divers dont la base se situe entre 0,6 ou 2,7 m de profondeur. Au-delà, nous avons observé des marnes beige-blanc à bancs calcaires. A partir de 0,6 ou 5,3 m de profondeur, un calcaire sableux beige-gris-vert de très bonne compacité.

#### 3.3.1 Hypothèse ouvrage sans sous-sol

En conséquence, dans le cas d'une démolition du sous-sol (avec arrachage des fondations) et ainsi d'un remaniement des sols sur une hauteur de 4 m minimum, seule une solution de fondations profondes de type pieux est possible après comblement de l'exploitation souterraine.

Ce devraient être des pieux ancrés dans le calcaire compact au-delà de l'exploitation souterraine soit au-delà de 13,5 m.

#### 3.3.2 Hypothèse ouvrage avec un niveau de sous-sol — zone sud avec exploitation souterraine

En conséquence, seule une solution de fondations profondes de type pieux est possible après comblement de l'exploitation souterraine.

Ce devraient être des pieux ancrés dans le calcaire compact au-delà de l'exploitation souterraine soit au-delà de 13,5 m.

#### 3.3.3 Hypothèse ouvrage avec un niveau de sous-sol — zone nord sans exploitation

Nous préconisons des fondations superficielles ancrées dans les marnes beige-blanc et/ou le calcaire sableux compact, en prenant soin de traverser les surépaisseurs des remblais ainsi du gros béton est à prévoir.

#### 3.3.4 Hypothèse ouvrage avec deux niveaux de sous-sol — zone nord sans exploitation

Nous préconisons des fondations superficielles ancrées dans les marnes beige-blanc et/ou le calcaire sableux compact présents en fond de fouille

#### 3.3.5 Hypothèse ouvrage avec deux niveaux de sous-sol — zone sud avec exploitation (1 seul étage)

Nous préconisons des fondations superficielles ancrées dans les marnes beige-blanc et/ou le calcaire sableux compact, en prenant soin de traverser l'exploitation souterraine ainsi du gros béton est à prévoir.

#### 3.3.6 Hypothèse ouvrage avec deux niveaux de sous-sol — zone sud avec exploitation (2 étages)

En conséquence, seule une solution de fondations profondes de type pieux est possible après comblement de l'exploitation souterraine.

Ce devraient être des pieux ancrés dans le calcaire compact au-delà de l'exploitation souterraine soit au-delà de 13,5 m de profondeur.

Un joint de structure (JD) sera prévu entre les parties sur pieux et les parties sur semelles. L'implantation des pieux devra tenir compte des pieux existants.

### 3.4 TERRASSEMENT ET DALLAGE.

Avec un à deux niveaux de sous-sol, les terrassements seront importants et présenteront des difficultés particulières liées à l'instabilité et à la forte épaisseur des remblais, à la présence des bancs et/ou blocs calcaires pouvant nécessiter l'utilisation d'une pelle de forte puissance et du BRI-1, à la présence de mitoyens en plus des anciennes maçonneries (anciennes fondations, dalle béton...) et des réseaux, toujours possibles en milieu urbain. Il faudra éviter de travailler la terre en périodes de forte humidité, les sols marneux étant en effet très sensibles à l'eau.

En phase chantier, le niveau de la nappe étant profond, seules les eaux météoriques seront à gérer.



*Dans le cas où des talus limités à 1 pour 1 ne sont pas possibles, on pourra retenir pour des soutènements inférieurs à 6 m une solution de tranchées blindées ou de voiles par passes très courtes et très soignées. Les parois des talus seront protégées des eaux de ruissellements par un polyane. Pour les passes alternées, nous insistons sur la tenue des terres localement mauvaises, la plus grande prudence sera de rigueur si cette solution est choisie.*

*Le plancher bas des bâtiments sans sous-sol sera porté.*

*Au niveau de la zone exploitée (zone sud), le plancher bas du sous-sol (1 ou 2 niveaux) sera porté.*

*Hors zone exploitée (zone nord), les sols en place, essentiellement des remblais et des marnes pourront porter le dallage d'un bâtiment sur un niveau de sous-sol à usage de parking et de locaux techniques après compactage des fonds de fouille, purge de toutes poches de trop faible compacité notamment au droit du sous-sol existant (liées à l'arrachage des fondations existantes) et substitution par un matériau d'apport. Il sera nécessaire de mettre en oeuvre une couche de forme épaisse de 20 cm d'épaisseur. La couche de forme sera contrôlée, après compactage, par des essais à la plaque afin de vérifier un module  $k > 50$  MPa/m. En alternative un plancher porté est possible.*

*Hors zone exploitée (zone nord), les sols en place, essentiellement un calcaire pourront porter le dallage d'un bâtiment sur deux niveaux de sous-sol à usage de parking et de locaux techniques après compactage des fonds de fouille, purge de toutes poches de trop faible compacité et substitution par un matériau d'apport. Il sera nécessaire de mettre en oeuvre une couche de réglage épaisse de 10 cm d'épaisseur. La couche de réglage sera contrôlée, après compactage, par des essais à la plaque afin de vérifier un module  $k > 50$  MPa/m.*

*Toute partie enterrée définitivement devra être drainée afin de récupérer les eaux de ruissellement, notamment par un système de cunettes périmétriques et de barbacanes, relié à un exutoire sous réserve des autorisations de rejet. Si des locaux nobles sont prévus, une étanchéité sera à mettre en oeuvre.(...) »*

Une copie complète de cette étude figure au DOSSIER D'INFORMATIONS, l'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris une lecture complète.

**Les Parties rappellent que le prix déterminé aux présentes tient compte de la situation du sous-sol et qu'il a été négocié au regard des conclusions de ce rapport ainsi que de l'étude de sols ci-après visée. L'ACQUEREUR déclare :**

- avoir été en mesure de faire chiffrer le coût des travaux de consolidation du sous-sol dans le cadre d'un nouveau projet
- se satisfaire du présent rapport et dispenser l'ACQUEREUR de fournir un diagnostic G2,
- vouloir acquérir le BIEN en l'état.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION**

##### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

La présente vente ne donne pas lieu à l'ouverture du droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a délégué l'exercice de ce droit à la Commune de MALAKOFF.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

##### **ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

##### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

###### **- PERMIS DE CONSTRUIRE**

Il résulte des annexes du titre de propriété du **VENDEUR** que le permis de construire a été délivré le 4 décembre 1978 et que le délai de recours des tiers expirait le 4 avril 1979.

Le **VENDEUR** n'a pas été en mesure de transmettre une copie dudit permis de construire.

Précision étant ici faite que la copie a été demandée à la mairie de MALAKOFF laquelle n'a pas répondu

###### **Absence de certification de la conformité**

La construction de l'immeuble n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que son achèvement a eu lieu entre la date d'acquisition (soit le 11 avril 1979) et le 01 décembre 1980 date du premier bail aux termes duquel il est précisé au paragraphe désignation « *Un immeuble sis à MALAKOFF (...) sur lequel vient d'être édifié un immeuble (...)* »

En outre, le **VENDEUR** déclare que depuis la réalisation des travaux il n'a reçu aucune contestation de la part de quiconque et qu'aucune action en démolition n'a été engagée

L'**ACQUEREUR** bien qu'informé des sanctions résultant de la non-conformité le cas échéant d'une construction précise en faire son affaire personnelle dès lors qu'il projette de démolir en partie le BIEN.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Le **VENDEUR** déclare que cette action est prescrite

- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire. Le VENDEUR déclare que cette action est prescrite
- Sanction civile de la part de la collectivité : aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux. Le VENDEUR déclare que cette action est prescrite
- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
  - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.
  - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire. En outre, en application des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

L'acquéreur déclare avoir été informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

## **DECLARATION DE TRAVAUX**

### **1- Ravalement**

Une déclaration préalable de travaux été déposée pour la réalisation de travaux de ravalement de la façade principale, mise en peinture de la clôture et du pignon droit sur école en date du 20 avril 2010.

L'autorisation a été délivrée par la Mairie de Malakoff en date du 1<sup>er</sup> juin 2010 sous le numéro DP 92046 10 0 1337 P0.

Une copie du dossier de demande (cerfa et plans) et de l'arrêté de non opposition figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

Le **VENDEUR** n'est pas en mesure de justifier du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Il déclare que depuis la réalisation des travaux il n'a reçu aucune contestation de la part de quiconque

### **2- Travaux de mise en conformité du système de ventilation du parc de stationnement**

Le **VENDEUR** déclare avoir fait réaliser entre janvier 2010 (date de la DROC) et juillet 2010 (date de la DAACT) la pose de condenseurs de ventilation sur la toiture du bâtiment. Ces travaux avaient pour objet la mise en conformité du système de ventilation du parc de stationnement souterrain existant. Il déclare avoir déposée une demande préalable de travaux sous le numéro DP 92046 09 12 50 P0.

Une copie du dossier de demande (CERFA et plans) et de la déclaration d'ouverture de chantier figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

La mairie a délivré un arrêté de non opposition

Le **VENDEUR** a remis à l'**ACQUEREUR** la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ainsi que l'accusé réception en date du 20 septembre 2010.

Il déclare que depuis la réalisation des travaux il n'a reçu aucune contestation de la part de quiconque

## **DIAGNOSTICS**

### **Dossier de diagnostics techniques**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société dénommée "CABINET FRANCILIEN D'EXPERTISES IMMOBILIERES", diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

##### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un rapport accompagné de la fiche récapitulative du DTA établi par la société CABINET FRANCILIEN D'EXPERTISES IMMOBILIERES le 20 décembre 2024 et actualisés le 27 juin 2025, accompagnés de la certification de compétence, demeurent ci-annexés.

Une copie figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

**Les conclusions sont reproduites par extrait :**

**« dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits de la liste b contenant de l'amiante (sur décision de l'opérateur de repérage) :**

- alignements de conduits verticaux et horizontaux de section carrée en fibrociment amianté longeant le plafond, à gauche en entrant dans le parking, au sous-sol, certains pénétrant verticalement le plancher supérieur : absence de protection physique – état ponctuellement dégradé - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique

(EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 1 manchon vertical de section cylindrique en fibrociment amianté (au pied d'une descente d'eau en pvc) pénétrant le sol du dégagement de la cage d'escalier, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé**

- risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous, localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12 et rapports d'analyses de prélèvements par Laboratoire EUROFINS accrédité COFRAC joints en annexes)

- 1 conduit horizontal de section carrée en fibrociment amianté dans le plénum de faux plafond du dégagement menant au local technique, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation - en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 1 conduit vertical de section carrée en fibrociment amianté dans le plénum de faux plafond du dégagement menant au local technique, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 2 conduits horizontaux de section carrée en fibrociment amianté traversant horizontalement la salle Autocom depuis le dégagement contigu, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation - en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 1 conduit horizontal de section rectangulaire en fibrociment amianté utilisé en tant que fourreau de conduit de ventilation et situé dans l'angle supérieur de la salle Autocom, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 1 entourage de poteau cylindrique en amiante-ciment situé dans les sanitaires, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous, localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12 et rapports d'analyses de prélèvements par Laboratoire EUROFINS accrédité COFRAC joints en annexes)

- 2 conduits de section carrée en fibrociment amianté pénétrant verticalement le plafond du sas précédant le montecharge central, au sous-sol : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 1 conduit horizontal de section carrée en fibrociment amianté sous le plafond du dégagement au sous-sol, au dessus de la porte de la cage d'escalier de secours : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 12)

- 4 conduits verticaux de section rectangulaire en fibrociment amianté utilisés en tant que fourreaux de câblages et situés au sol et au plafond du placard technique accessible depuis une salle de réunion, au rez de chaussée : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues non exhaustives ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 13)

- 2 conduits de section carrée en fibrociment amianté longeant verticalement un mur du dégagement précédant le monte-charge central au rez de chaussée, et débouchant horizontalement dans la trémie de la cage d'escalier contigüe : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 13)

- 2 conduits de section carrée en fibrociment amianté longeant verticalement un mur de la zone de stockage au rez de chaussée, et débouchant horizontalement dans la trémie de la cage d'escalier de secours contigüe : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 13)

- 4 conduits verticaux de section rectangulaire en fibrociment amianté utilisés en tant que fourreaux de câblages et situés au sol et au plafond du placard technique accessible depuis un bureau, au 1er étage : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues non exhaustives ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 14)

- 4 conduits verticaux de section rectangulaire en fibrociment amianté utilisés en tant que fourreaux de câblages et situés au sol et au plafond du placard technique accessible depuis un bureau et depuis le placard technique du couloir, au 2ème étage : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues non exhaustives ci-dessous et localisation - en rouge- sur croquis de repérage en page 16)

- 1 enveloppe de calorifuge amiantée (face intérieure bitumineuse) sur le corps cylindrique situé dans le local chaufferie, en édicule sur le 2ème étage : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous, localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 17 et rapports d'analyses de prélèvements par Laboratoire EUROFINS accrédité COFRAC joints en annexes)



- 4 conduits verticaux de section rectangulaire en fibrociment amianté (2/4 utilisés en tant que fourreaux de conduits de ventilation) situés en toiture du local technique en édicule sur le 2ème étage : absence de protection physique – **état ponctuellement dégradé** - risque faible d'extension de la dégradation = évaluation périodique (EP) préconisée (voir prises de vues ci-dessous et localisation -en rouge- sur croquis de repérage en page 18)

»

#### Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

#### **L'ACQUEREUR déclare :**

- avoir pris lecture complète dudit diagnostic
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.
- **vouloir acquérir le BIEN sans faire réaliser avant son acquisition de diagnostic amiante avant démolition.**

#### Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société CABINET FRANCILIEN D'EXPERTISES IMMOBILIERES le 17 décembre 2024 et actualisé le 20 juin 2025 est annexé.

Les conclusions sont rapportées par extrait :

« . Absence de traces visibles de traitement antérieur sur les bâtiments objet du présent rapport.

. Présence d'indices d'infestations d'autres agents de dégradation biologique du bois (pourriture cubique).

. Absence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats.

. Les plénums de faux plafonds n'ont pu être visités que partiellement eu égard à l'exiguïté.

. Le repérage visuel et non destructif opéré en vue du présent rapport n'intègre pas l'inspection, la manutention et/ou le déplacement de mobiliers lourds, d'équipements, de machines-outils, d'appareillages ou d'accessoires, ni le démontage de coffrages, de doublages, de planchers, de plafonds, de garnitures et de cloisonnements.

*Ainsi, n'ont pu être examinés les faces des murs doublés, les faces cachées des plinthes, les plénums des planchers et des plafonds non accessibles et/ou non démontables, les intérieurs de cloisons, les faces cachées des sols recouverts de revêtements de sols collés, fixés ou scellés, les vides sous sanitaires sans trappes, les faces des murs et sols masqués par des encombrants ou des éléments mobiliers lourds et/ou fixés et les parties encastrées et/ou enterrées.*

*. Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois, le cas échéant sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiment concernés.*

*Note : Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200. »*

#### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

#### **Contrôle de l'installation de gaz**

Le bien n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu de produire un état de l'installation au gaz.

Précision étant ici faite que le BIEN est équipé d'une chaudière à gaz.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

35

Un diagnostic établi par la société CABINET FRANCILIEN D'EXPERTISES IMMOBILIERES le 16 décembre 2024, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 231 kWh/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : 7 kg éqCO<sub>2</sub>/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2492T4560506I

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** :

- n'est pas équipé d'une citerne de gaz
- n'est pas équipé d'une cuve à fuel,
- n'est pas équipé d'une cuve enterrée,
- n'est pas équipé de puits ou de forage domestique,
- n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 M3,
- de panneaux photovoltaïques.
- le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.
- le BIEN n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est une chaudière à gaz située au-dessus du 2<sup>e</sup> étage.

La dernière révision a été effectuée par [REDACTED], selon facture en date du [REDACTED] dont une copie est annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Commenter [TC6]: À transmettre

#### Climatisation

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé au sens de l'article R 224-42 du Code de l'environnement, d'un système thermodynamique permettant de refroidir l'air intérieur.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** intègre des blocs extérieurs.

Le dernier contrôle, daté du [REDACTED], a été effectué dans le respect des dispositions des articles R 224-45 et suivants du Code de l'environnement.

Commenter [TC7]: À transmettre

#### Forage non domestique - Information

Les parties sont informées du fait qu'elles doivent, conformément à la nomenclature des opérations soumises aux dispositions des articles L 241-1 à L 241-3 du Code de l'environnement, déclarer à minima en préfecture les forages non domestiques à créer, avant le début des travaux. Une autorisation préfectorale est nécessaire si le forage est susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation et de porter atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Est assimilé à un usage non domestique de l'eau tout prélèvement supérieur à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an. De même, cette autorisation est nécessaire si le forage se situe dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'utilité publique.

Si le forage a plus de 10 mètres de profondeur, une déclaration préalable doit avoir été effectuée auprès de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). S'il a plus de 50 mètres, outre une étude d'impact faite par la DREAL, une autorisation au titre du Code de l'environnement et une déclaration au titre du Code minier sont nécessaires.

Sont réputés dispensés de toute formalité, les forages relevant d'une législation antérieure au 4 janvier 1992.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 m<sup>3</sup>.

#### Vidéosurveillance

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe un dispositif de vidéosurveillance assuré par un contrat groupe.

L'**ACQUEREUR** a pris note de la nécessité de souscrire son propre contrat de vidéosurveillance à compter de ce jour s'il le souhaite.

#### Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, sans garantir la conformité du raccordement aux normes actuelles.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

37

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent ou diagnostiqueur, un tel contrôle n'étant pas obligatoire sur la commune de MALAKOFF ce que l'**ACQUEREUR**, es-qualités, confirme

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation préalablement aux présentes et vouloir signer en l'état.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### Etat des risques

Un état des risques en date du 10 juin 2025 est annexé.

Commenter [PM8]: À renouveler pour la vente

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

**L'ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.
- Un état des risques et pollutions des sols réalisé sur le site NOTARISQUES le 10 juin 2025

Une copie de ces consultations est annexée et figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

Le VENDEUR déclare que le BIEN est identifié au fichier BASOL pour une ancienne activité de fabrication de coutellerie ainsi que pour le dépôt de liquides inflammables (DLI) dont la date de fin d'activité est indiquée au 1<sup>er</sup> janvier 1978. Ces activités étaient réalisées par la société ROUX COMBALUZIER, ancien propriétaire.

Par ailleurs, il résulte des fiches CASIAS qu'un ancien garage était exploité à proximité de la parcelle objet des présentes par la SARL Victor Hugo. Le garage était enregistré au 27 rue André Coin et a fermé le 30 août 2005.

Le VENDEUR déclare en outre :

- qu'il existait sur le terrain un transformateur EDF qui existait dès son acquisition en 1979,
- que ce transformateur a été détruit en 2014 par la société TREDI St Vulbas sise à LAGNIEU BP 55 St Vulbas
- qu'il existe dans le local les compteurs ENEDIS.

Demeurent ci-annexés, le certificat de destruction ainsi que le bordereau de suivi des déchets

Une copie de ces documents figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

#### **Diagnostic pollution**

A la demande de l'ACQUEREUR au regard de son projet, un rapport a été établi par la société AIC ENVIRONNEMENT en date du 25 juin 2025 afin d'identifier les sources de pollution et de répertorier les différentes filières de terres à excaver dans le cadre d'un projet de construction.

Une copie de ce rapport figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

Les conclusions dudit rapport sont les suivantes :

#### **« 10.1. Conclusions de l'étude »**

*Dans le cadre d'un projet de construction d'un théâtre et de l'extension d'une ferme urbaine à Malakoff (92), Colam Entreprendre a missionné AIC Environnement pour la mise en œuvre des études et investigations de sol en vue de caractériser les terrains au regard d'une éventuelle problématique de pollution des sols et en vue de la gestion des terres à excaver.*

*Le projet comprend la démolition du bâtiment la construction d'un immeuble de logement comprenant un niveau de sous-sols sur une emprise totale d'environ 4 067m<sup>2</sup>. La zone d'étude occupe la parcelle 180 de la feuille H du cadastre de Malakoff.*

##### 10.1.1. Activité du site passées et actuelles - Historique

*La visite de site et l'étude historique ont permis d'identifier 8 sources potentielles de pollution, comprenant :*

*Une cuve aérienne de fioul domestique dans un transformateur identifiée au cours de la visite (Source actuelle de pollution potentielle au droit du site en hydrocarbures et HAP – source n°1) ;*

*Les activités passées de la société RCS référencées dans la base de données CASIAS n°1 : (réf. SSP3885568) (Source de pollution potentielle historique au droit du site en hydrocarbures, métaux, BTEX, HAP et PCB – Source n°2) ;*

*Les activités passées du site référencé dans la base de données CASIAS n°2 : société HUGO Victor SARL (réf. SSP3886184), (Source de pollution potentielle historique extérieure au site en hydrocarbures, métaux, BTEX, HAP et COHV – Source n°3) ;*

*Les activités passées du site référencé dans la base de données CASIAS n°3 : société Cornillaux & Pourchier/Pouillaude & Moulin (réf. SSP3884347), (Source de pollution potentielle historique extérieure au site en hydrocarbures, HAP et COHV – Source n°4) ;*

*Les activités passées du site référencé dans la base de données CASIAS n°5 : société OTAM (réf. SSP3885271) (Source de pollution potentielle historique extérieure au site en hydrocarbures, métaux, BTEX, HAP et COHV – Source n°5) ;*

*Les activités passées du site référencé dans la base de données CASIAS n°7 : société Hadjaddj (réf. SSP3884171), (Source de pollution potentielle historique extérieure au site en hydrocarbures, métaux, BTEX, HAP et COHV – Source n°6) ;*

*L'ancienne cuve de 10 400L de fioul domestique enterrée représente une source de pollution potentielle historique au droit du site. (Source de pollution potentielle historique au droit du site en hydrocarbures et HAP – Source n°7) ;*

##### 10.1.2. Investigations de sol

*Les investigations réalisées les 27 mai et 2 juin 2025 ont compris la réalisation de 3 sondages des sols jusqu'à 3 m de profondeur et de 5 sondages de sol jusqu'à 2m de profondeur à l'aide d'une tarière mécanique.*

*Des limons noirs ont été observés au droit du sondage S8, de 0 à 1m de profondeur. Néanmoins, aucun autre constat organoleptique suspect n'a été relevé.*

*Au total, 20 échantillons de sol ont été prélevés.*

*Les résultats obtenus sur brut présentent un unique dépassement des seuils de l'arrêté du 12/12/14, en carbone organique total sur brut au droit du sondage S8-A (1-0m).*

*De plus, des dépassements des seuils ASPITET 1 et 2 ont été relevés sur 7 échantillons bruts. On note la présence de teneurs faibles à modérées en hydrocarbures (C10-C40) et en HAP et très faibles en en PCB.*

Les résultats obtenus sur lixiviat présentent trois dépassements des seuils de l'arrêté du 12/12/14 :

En fraction soluble au droit des échantillons S1-A (0-1m), S2-B (1,5-2m), S6-A(0,1-1,5m) et S8-A (0-1m) ;

En sulfates au droit des échantillons S2-A (0-1,5m), S2-B (1,5-2m), S6-A(0,1-1,5m), S6-B (1-2m), S8-A (0-1m) et S8-B (1-2m) ;

Et enfin en antimoine au droit de l'échantillon S2-B (1,5-2m) et S8-B (1-2m).

#### 10.1.3. Gestion des terres

Sur la base des prix moyens estimatifs d'évacuation des terres en centre de stockage en région parisienne au moment de la rédaction de ce rapport, le surcoût estimé lié à la gestion des terres excavées est de l'ordre de 40,5k€ en raison de la présence d'antimoine, de fraction soluble et de sulfates.

Ces estimations de surcoût sont basées sur un projet non défini, et sur une majoration des terrassements.

#### 10.1.4. Risque sanitaire potentiel actuel ou futur

Le modèle de fonctionnement prédictif a mis en évidence l'existence d'un risque sanitaire potentiel pour le projet notamment :

- Par contact direct (cutané et ingestion) et envol de poussière au droit des futurs espaces verts

Ainsi des investigations complémentaires ou un calcul de risque sont nécessaires afin de déterminer si le site, en l'état, est compatible avec le projet envisagé par Colam Entreprendre ou si des mesures de gestions sont à mettre en place dans le cadre d'un Plan de Gestion.

#### 10.2. Recommandations

Les résultats obtenus sur les sols, ont mis en évidence la présence d'un risque sanitaire potentiel pour les futurs usagers de la zone d'étude, de ce fait il est établi les recommandations suivantes :

##### 10.2.1. Recommandations liées aux incertitudes

Investigations complémentaires à mener :

Mise à jour du présent rapport dès que le plan définitif de projet sera arrêté ré réalisation d'un complément d'investigation si le projet le nécessite.

Réalisation d'une ATTES ALLUR dans le cadre du dépôt de PC

##### 10.2.2. Mesure de gestion liées à l'usage

Les concentrations en pollution (HCT, HAP, métaux lourds et BTEX) observées dans les sols et peuvent constituer un risque sanitaire potentiel dans le cadre de l'usage de jardin potager ou espaces verts (aucun plan précis transmis à ce jour) :

o La couverture des espaces extérieurs non couvert par un apport de terre saine et compatible avec le projet. En effet, il est recommandé de décaper sur 60cm (ou plus si des plantations avec système racinaire plus profond sont envisagés (arbuste et arbre fruitiers) afin de retirer les zones polluées en HCT, HAP et métaux lourds pour les zones de futur potager et il est recommandé de remblayer ces zones, après pose d'un géotextile avertisseur, par un apport de 60 centimètres de terres saines et compatibles avec le projet, afin de prévenir tout risque d'ingestion et de contact direct ;

En cas de mise à jour du projet, la présente étude devra également être mise à jour.

##### 10.2.3. Mesure de gestion durant les travaux de dépollution de terrassement

Si une source de pollution des sols est identifiée sur le site dans le cadre des terrassements, des travaux d'excavation et/ou de traitement complémentaires aux terrassements prévus pour les sous-sols devront peut-être être engagés, pour traiter la source

La réalisation de prélèvements de sol sur les terres d'apport au droit des futurs espaces potagers afin de vérifier l'absence de pollution résiduelle dans les sols sous le futur bâtiment qui serait non compatible avec l'usage envisagé.



*En phase chantier, il faudra informer les opérateurs de la présence de pollution et s'assurer du port des EPI adéquates (gants, vêtement de travail, chaussure de sécurité, éventuellement masque).*

10.2.4. Recommandations vis-à-vis de l'administration et de la réglementation

*La conservation de la mémoire de la dépollution et de la pollution confinée sur le site.*

*Une ATTES ALUR devra être réalisée. »*

**Les Parties rappellent que le prix déterminé aux présentes tient compte de la situation du sous-sol et qu'il a été négocié au regard notamment des conclusions de ce rapport.**

**L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de faire chiffrer le coût de dépollution et déclare vouloir acquérir le BIEN en l'état et déclare se satisfaire du présent rapport.**

**L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de la reproduction intégrale dudit rapport, déclarant en avoir pris lecture intégrale.**

**Obligation générale d'élimination des déchets**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

#### Loi sur l'eau

Le Notaire soussigné a informé les parties et plus spécialement le **PROMETTANT** des dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement ci-dessous retranscrit :

*"Le préfet et le maire intéressés doivent être informés, dans les meilleurs délais par toute personne qui en a connaissance, de tout incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux.*

*La personne à l'origine de l'incident ou de l'accident et l'exploitant ou, s'il n'existe pas d'exploitant, le propriétaire sont tenus, dès qu'ils en ont connaissance, de prendre ou faire prendre toutes les mesures possibles pour mettre fin à la cause de danger ou d'atteinte au milieu aquatique, évaluer les conséquences de l'incident ou de l'accident et y remédier.*

*Le préfet peut prescrire aux personnes mentionnées ci-dessus les mesures à prendre pour mettre fin au dommage constaté ou en circonscrire la gravité et, notamment, les analyses à effectuer.*

*En cas de carence, et s'il y a un risque de pollution ou de destruction du milieu naturel, ou encore pour la santé publique et l'alimentation en eau potable, le préfet peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires aux frais et risques des personnes responsables.*

*Le préfet et le maire intéressés informent les populations par tous les moyens appropriés des circonstances de l'incident ou de l'accident, de ses effets prévisibles et des mesures prises pour y remédier.*

*Les agents des services publics d'incendie et de secours ont accès aux propriétés privées pour mettre fin aux causes de danger ou d'atteinte au milieu aquatique et prévenir ou limiter les conséquences de l'incident ou de l'accident.*

*Sans préjudice de l'indemnisation des autres dommages subis, les personnes morales de droit public intervenues matériellement ou financièrement ont droit au remboursement, par la ou les personnes à qui incombe la responsabilité de l'incident ou de l'accident, des frais exposés par elles. A ce titre, elles peuvent se constituer partie civile devant les juridictions pénales saisies de poursuites consécutives à l'incident ou à l'accident."*

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'Environnement (anciennement article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante pour avoir acquis LE terrain de plus grande contenance alors cadastré section H Numéro 12 pour 5859 m<sup>2</sup> de :

La société anonyme dénommée ROUX-COMBALUZIER-SCHINDLER ayant son siège social à VELIZY-VILACOUBLAY 1 et 3 rue Dewoitine et immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro B 719 801 854 (ancien 71B 185) et identifiée au SIRET sous le numéro 719 801 854 00014

suivant acte reçu par Maître Alain PINEAU notaire à PARIS, le 11 avril 1979.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au 5<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE le 11 juin 1979, volume 3463, numéro 12.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été communiqué au notaire soussigné.

Les constructions ont été édifiées par la suite.

Cet acte prévoyait notamment la rétrocession à venir d'une parcelle de 1800 m<sup>2</sup> à prendre dans la parcelle cadastrée section H numéro 12 au profit de la ville de MALAKOFF.

L'acte de vente de la parcelle cadastrée section H numéro 161 (issue de la parcelle cadastrée section H numéro 12) d'une contenance de 1702 m<sup>2</sup> au profit de la ville de MALAKOFF a été régularisé suivant acte reçu par Maître Jacques BORQUISSE, notaire à VANVES, le 23 mars 1981. Une copie de cet acte figure au DOSSIER D'INFORMATIONS.

Une copie des titres de propriété antérieure figure au DOSSIER D'INFORMATIONS

#### **NÉGOCIATION**

La vente a été négociée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION sise à Boulogne Billancourt 50 cours de l'Ile Seguin titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 223963 en date du 3 octobre 2024 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial participant, une fois ce dernier en possession du prix.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

#### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

#### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

#### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

#### **DÉSIGNATION DE LA LOI APPLICABLE AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES CONTENUES DANS L'ACTE**

Le présent contrat renferme des questions de droit qui relèvent de plusieurs Etats ayant des ordres juridiques différents.

Les parties, voulant qu'il ne soit régi que par une loi unique comme le permet l'article trois du règlement (CE) numéro 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008, décident de le soumettre à la loi française, le tout compte tenu de son champ d'application matériel défini en son article premier.

#### **ELECTION DE FOR**

Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET