



DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
CANTON DE L'ISLE-ADAM



VILLE DE PARMAIN (95620)  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 JUIN 2021

N° 2021/45

Date de Convocation :  
16/06/2021

*L'an deux mille vingt et un, le vingt-deux juin, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni salle du conseil, avec accès limité à 8 personnes au maximum (selon le II article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020), sous la présidence de Monsieur Loïc TAILLANTER, Maire de Parmain.*

Date d'affichage  
25/06/2021

**PRÉSENTS :**

Antoine SANTERO, Nadine CALVES, Valérie MICHEL, Sylvie LABUSSIÈRE, Philippe TOUZALIN, Martine DESRY, Renée BOU ANICH, Philippe DESRY, Michel ARMAND, Louise FEINSOHN, Bernard PIERRON, Alexis PENPENIC, Emilie PORTIER, Sébastien GUÉRINEAU, Solange FAUCOMPRESZ

**Nombre de Conseillers**

En exercice : 29

Présents : 16

Pouvoirs : 11

Votants : 27

**ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :**

François KISLING donne pouvoir à Nadine CALVES, Alain PRISSETTE donne pouvoir à Nadine CALVES, Évelyne DURET donne pouvoir à Antoine SANTERO, Laëtitia IABBADENE donne pouvoir à Sylvie LABUSSIÈRE, Jean-Luc JOLIT donne pouvoir à Sylvie LABUSSIÈRE, Naïma NAÏT-SEGHIR donne pouvoir à Valérie MICHEL, Patrick LECHAT donne pouvoir à Philippe TOUZALIN, Amélie SANTERO donne pouvoir à Philippe TOUZALIN, Béatrice BELABBAS donne pouvoir à Antoine SANTERO, Dominique MOURGET donne pouvoir à Emilie PORTIER, Mario STERI donne pouvoir à Emilie PORTIER

**ABSENTS EXCUSÉS :** Caroline CHAZAL-MATHIEU, Frédérick FÉZARD

***Madame Sylvie LABUSSIÈRE a été désignée Secrétaire de Séance.***

**OBJET : Cession des parcelles AC 488 et AC 491 sises 5 rue du Président Wilson**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** les dispositions du titre VI du Code civil relatif à la vente,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 3 juin 2021 approuvant le déclassement des parcelles cadastrées AC 488 (78 m<sup>2</sup>) et AC 491 (21 m<sup>2</sup>) et décidant de les intégrer dans le domaine privé de la commune,

**Vu** l'arrêté relatif à la déclaration préalable n° DP 095 480 21 03054, en date du 15 juin 2021, portant division des parcelles AC 316 et AC 446, créant les parcelles AC 488 et AC 491,

**Vu** l'avis du service des domaines en date du 16 juin 2021,

**Considérant** que la commune a reçu une demande d'acquisition par M. Jérôme SCHÄFER et Mme Nathalie TACHEVIN d'une bande de terrain d'environ 4 m de large sur 21 m de long, à prélever sur les parcelles AC 316 et AC 446, acquises en 2019 par la commune de Parmain auprès du Conseil Départemental du Val-d'Oise. Ces parcelles se situent en limite nord de leur propriété, sises 7 rue du Président Wilson (parcelle AC 314),

**Considérant** que la cession des parcelles est convenue entre la commune et les acheteurs au prix de 315 € du m<sup>2</sup> hors frais de notaire, prix payé par la commune lors de l'acquisition de ces parcelles au Conseil Départemental du Val-d'Oise en 2019,

**Considérant** le projet de promesse de vente entre la commune de Parmain et M. Jérôme SCHAFER et Mme Nathalie TACHEVIN,

Sur exposé de Monsieur le Maire,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,**

**A LA MAJORITÉ : vingt-quatre voix pour, deux abstentions (Dominique MOURGET et Mario STERI) et un vote contre (Emilie PORTIER)**

- **APPROUVE** l'opération de cession des parcelles AC 488 et AC 491 d'une contenance totale de 99 m<sup>2</sup> au profit de M. Jérôme SCHAFER et Mme Nathalie TACHEVIN au prix de 315 €/m<sup>2</sup>, net vendeur.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente ci-annexée et l'acte authentique de vente entre la commune de Parmain et M Jérôme SCHÄFER et Mme Nathalie TACHEVIN, ainsi que tous les documents, annexes ou pièces s'y rapportant.

Délai de recours de 2 mois à dater de la notification ou publication. Voie de recours auprès du Tribunal Administratif (décret n°89-641 du 7/09/1989). Le T.A. de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement via l'application « Télérecours citoyens » (<https://www.télérecours.fr>).



**Loïc TAILLANTER,**



**Maire de PARMAIN**



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE  
5 AVENUE BERNARD HIRSCH  
95010 CERGY-PONTOISE

Direction départementale  
des Finances publiques du Val-d'Oise  
Pôle Gestion Publique  
Division des missions domaniales  
5 avenue Bernard Hirsch  
CS 20104  
95010 Cergy-Pontoise  
Téléphone : 01-34-41-10-70  
Mél. :  
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Mme BURKE  
Téléphone : 01 34 41 10 70  
Réf. : 2021-95480-43924

Vos Réf : DS N° 4698434

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME DECAUX

A Cergy, le 16 juin 2021

**AVIS DU DOMAINE**

Sollicité par la Ville de Parmain

**1 – Service consultant :** Service d'urbanisme

**2 – Date de la demande d'avis :**

Message électronique du 8 juin 2021. Visite sur site organisée par vos services le 16 juin 2021.

Vos références : DS N° 4698434

Affaire suivie par: Mme DECAUX

**3 – Propriétaires :** Ville de Parmain

**4 – Objet :** Avis sur la valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession

**5 – Description sommaire des biens immobiliers:**

5 Bis rue du Président Wilson, Parmain

Références cadastrales : AC N° 316 et AC N° 446

Terrain de 99 m<sup>2</sup> issu des parcelles cadastrées AC N° 316 et AC N° 446 destiné à être cédé au propriétaire de la parcelle limitrophe située 7 rue du Président Wilson.

Le terrain développe une façade sur l'avenue du Président Wilson et est situé à proximité du centre-ville de Parmain.

**6 – Situation locative :** Biens estimés en valeur libre d'occupation

**7 – Réglementation d'urbanisme :** Zone UPB

Envoyé en préfecture le 25/06/2021

Reçu en préfecture le 25/06/2021

Affiché le 25/06/2021



ID : 095-219504800-20210622-DEL2021452-DE

**8. – Détermination de la valeur vénale :**

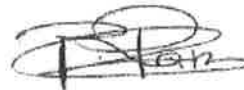
Le prix négocié entre les parties à **315€/m<sup>2</sup>** soit un prix total de **31 185 €** n'appelle pas d'observation.

**9 – Condition et durée de validité de l'avis :**

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice départementale des finances publiques,  
L'inspectrice des finances publiques



Priya BURKE

100587903  
CHL/CHL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE**

**A L'ISLE ADAM (Val d'Oise), 29 Grande Rue, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Charles LEFÈVRE, Notaire Associé membre de la Société  
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «Stéphanie DESVOGES  
et Charles LEFÈVRE, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à L'ISLE  
ADAM (Val d'Oise), 29 Grande Rue,**

**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 **COMMUNE DE PARMAIN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, dont l'adresse est à PARMAIN (95620), Hôtel de Ville Place Georges Clemenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 219 504 800.

#### **ACQUEREUR**

Monsieur Jérôme Thierry Boris **SCHÄFER**, Directeur commercial, et Madame Nathalie **TACHEVIN**, responsable assurance qualité, demeurant ensemble à PARMAIN (95620) 7, rue du Président Wilson.

Monsieur est né à LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (ALLEMAGNE) (ALLEMAGNE) le 19 octobre 1964,  
Madame est née à CLICHY (92110) le 25 juin 1965.  
Mariés à la mairie de PARMAIN (95620) le 25 juillet 2009 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.  
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
Monsieur est de nationalité française.  
Madame est de nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Jérôme SCHÄFER et Madame Nathalie TACHEVIN acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE PARMAIN est représentée à l'acte par Monsieur Loïc TAILLANTER, Maire de la Commune de PARMAIN ayant été nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de l'élection du maire et des adjoints en date du 4 juillet 2020 dont une copie demeure annexée aux présentes.

- Monsieur Jérôme SCHÄFER et Madame Nathalie TACHEVIN, sont présents à l'acte.

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'ACQUEREUR déclare notamment :

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est pas concerné par les dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'il n'est pas soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'ACQUEREUR sur sa capacité :

#### **Concernant Monsieur Jérôme SCHAFER**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant Madame Nathalie TACHEVIN**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du \_\_\_\_\_ visée par la \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ **ou** télétransmise à la \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du \_\_\_\_\_ dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenue et a comparu :

Madame Brigitte JEANNOT, comptable de la Direction Générale des Finances Public, centre de L'ISLE ADAM.

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du ++++

annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Mme ++++++, clerc de l'office notarial à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la commune.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.





- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### 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 PARMAIN (VAL-D'OISE) 95620 5 bis rue du Président Wilson,  
Une parcelle de terre d'une superficie de 99m<sup>2</sup> .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	999		00 ha 00 a 98 ca
AC	998		00 ha 00 a 01 ca

Total surface : 00 ha 00 a 99 ca

#### Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section AC numéro 446 lieudit 5bis rue du Président Wilson pour une contenance de 55 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AC numéro xxx formant partie du lot 1, au plan de division annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AC numéro XXXX lieudit pour une contenance de , formant partie du lot 2 du plan de division annexé.

La parcelle originairement cadastrée section AC numéro 316 lieudit 5bis rue du Président Wilson pour une contenance de 2 102 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AC numéro xxx formant partie du lot 1, du plan de division annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AC numéro xxx lieudit xxx pour une contenance de , formant partie du lot 2 du plan de division annexé.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par géomètre expert à , le sous le numéro .

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier. Il sera utilisé à l'usage de terrain d'agrément par l'**ACQUEREUR** propriétaire de la parcelle voisine au 7 rue du Président Wilson.

### EFFET RELATIF

Acte administratif du 6 décembre 2019 , publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 7 juillet 2020, volume 2020P, numéro 1453.

### 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'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** 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 et encombrements quelconques.

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de ,

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

### QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

### DONT QUITTANCE

### 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.

### PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2.

**DECLARATIONS FISCALES****IMPÔTS SUR LES PLUS VALUES**

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

**TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE****COMMUNE DE PARMAIN****Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts****Article 1529 II du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

**IMPÔT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée quoique le **BIEN** soit un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts car le **VENDEUR** ne prend pas la qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont exigibles.

L'assiette des droits est de

**DROITS****CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein		0,10%	

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPPÉE

### EXPOSÉ

#### DÉCLASSEMENT PRÉALABLE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 3 juin 2021 transmise en \_\_\_\_\_, celui-ci a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour.

#### 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'acquéreur sont inapplicables aux présentes, la vente portant sur une dépendance isolée.

### 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 :

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le \_\_\_\_\_ et certifié à la date du \_\_\_\_\_ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

### SERVITUDES

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

### 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 les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, 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.

### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

### 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.

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### 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 le , sous le numéro .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu’elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d’urbanisme applicables.
- Les servitudes d’utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d’urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s’obligent à faire leur affaire personnelle de l’exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l’étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu’elles n’ont 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.

###### **Note d’urbanisme**

La commune a répondu le 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 . Il résulte de ce certificat que .

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D’IMMEUBLES**

la division du sol a fait l’objet d’une déclaration préalable auprès de la Mairie de le , un certificat de non opposition a été délivré par cette Mairie le .

Le **VENDEUR** et le titulaire de l’autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (recours).

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **VENDEUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions **est annexé**.

#### **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.

#### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### INFORMATION DE L'ACQUÉREUR 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 services (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 (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire pour en avoir fait l'acquisition avec d'autres biens du **DEPARTEMENT DU VAL D'OISE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public dont el siège est à l'hôtel du département , 2 avenue du Parc à **CERGY-PONTOISE** (Val d'Oise), et est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 229 501 275 suivant acte reçu en la forme administrative le 6 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de **SAINT-LEU-LA-FORET 2** le 7 juillet 2020, volume 2020P, numéro 1453

Le prix a été stipulé payable à terme sans garantie et réglé depuis ainsi qu'il résulte d'une attestation du département en date à ++++ du ++++ .

## **NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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.



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.

### **RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **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 PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'Hôtel de ville.

L' **ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### POUVOIRS

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 clerc 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 SINCÉRITÉ

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.

### 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 Électronique 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 délégué, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces 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 entête 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, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.