Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

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

VILLE DE PARMAIN
Plus Haut et Plus Outre

VILLE DE PARMAIN (95620)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 13 MAI 2025

N° 2025/23

Date de Convocation
07/05/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le treize mai, à 19 heures 15, **le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN**, légalement convoqué, s'est réuni salle Louis Lemaire, en séance publique,
sous la présidence de ***Monsieur Loïc TAILLANTER***, maire de Parmain.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 21
Pouvoirs : 8
Votants : 29

PRÉSENTS :
Antoine SANTERO, Nadine CALVES, Valérie MICHEL, Alain PRISSETTE, Martine DESRY, Louise FEINSOHN, Renée BOU ANICH, Michel ARMAND, Évelyne DURET, Philippe DESRY, Jean-Luc JOLIT, Patrick LECHAT, Béatrice BELABBAS, Alexis PENPENIC, Armelle BLAISOT, Caroline CHAZAL-MATHIEU, Émilie PORTIER, Didier PONNET, Solange FAUCOMPREZ, Sébastien GUÉRINEAU.

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS **:** Philippe TOUZALIN donne pouvoir à Valérie MICHEL, Bernard PIERRON donne pouvoir à Loïc TAILLANTER, Naïma NAÏT-SEGHIR donne pouvoir à Béatrice BELABBAS, Amélie SANTERO donne pouvoir à Antoine SANTERO, Michel DAMERVAL donne pouvoir à Nadine CALVES, Patrick TINAGRE donne pouvoir à Alain PRISSETTE, Dominique MOURGET donne pouvoir à Émilie PORTIER, Frédérick FÉZARD donne pouvoir à Didier PONNET.

Philippe DESRY a été désigné secrétaire de séance.

OBJET : Cession de la propriété dite « maison bourgeoise » située 7 bis rue Raymond Poincaré – sur la parcelle AB n°234

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 ;

CONSIDÉRANT le souhait de la commune de céder la propriété dite « maison bourgeoise » d'une superficie de 354 m2, située sur la parcelle AB n° 234 ;

CONSIDÉRANT qu'il a été constaté la désaffectation de ce bien situé sur la parcelle cadastrée AB n° 234 et qu'il appartient au domaine privé de la commune ;

CONSIDÉRANT la décision de mettre en vente ce bien ;

CONSIDÉRANT l'avis du service des domaines en date du 26 novembre 2024 ;

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

CONSIDÉRANT la proposition d'achat de l'association APED l'ESPOIR, 1 impasse du Petit Moulin – 95340 PERSAN, reçue par courrier le 18 juillet 2024 ;

CONSIDÉRANT que les frais d'acte notarié sont à la charge de l'acquéreur ;

CONSIDÉRANT le souhait de la commune et du centre APED l'ESPOIR, de réaliser une vente directe ;

CONSIDÉRANT le projet d'acte authentique, annexé, entre la commune de Parmain et l'association APED L'ESPOIR, rédigé par l'étude Boivin – Paquet et Moittie à Chambly ;

Sur exposé de Monsieur Le Maire,
Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,
À LA MAJORITÉ, 28 voix pour et 1 abstention,

- **APPROUVE** l'opération de cession de la propriété dite « maison bourgeoise » située sur la parcelle AB n° 234, issue de la parcelle AB n° 48.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, à procéder à la cession de ladite propriété, sise 7 bis rue Raymond Poincaré à l'association APED L'ESPOIR, au prix de 450 000€.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou Mme Nadine CALVES à signer l'acte authentique de vente entre la commune de Parmain et l'association APED L'ESPOIR, ainsi que tous les documents, annexes ou pièces s'y rapportant.

« Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. Il peut également être contesté simultanément au recours administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou sur la plateforme « Télérecours Citoyen » : www.telerecours.fr. La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte ».

MAIRIE DE PARMAIN (Val d'Oise)

Loïc TAILLANTER,

Maire de PARMAIN
Vice-Président de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

réf : A 2024 00484 / EP

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
Le ---

Maître Emmanuelle PAQUET , Notaire associée, membre de la SELARL dénommée "NOTAIRES 1504", CRPCEN 60089, titulaire d'un Office Notarial en la Résidence de CHAMBLY (Oise) 69 rue de Senlis

Avec la participation de Maître Frédéric HENNER, notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée SEL, NOTA CONSEILS ERAGNY, SELARL, dont le siège est à ÉRAGNY (95610), 166 rue de l'Ambassadeur, assistant L'ACQUEREUR,

A ce, présent.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La "COMMUNE DE PARMAIN", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Val-d'Oise, ayant son siège à PARMAIN (95620), place Georges Clémenceau.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 219 504 800.

Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

""Association des Parents d'enfants déficients de la région de Persan-Beaumont - L'espoir" communément appelée "A.P.E.D L'Espoir"", Association déclarée et déclarée à la sou préfecture de Pontoise sous le numéro 4378 le 24 février

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

1964 et publiée au Journal Officiel le 7 mars 1964, ayant son siège social à PERSAN (95340), 1 impasse Du Petit Moulin.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

Observation étant ici faite qu'aux termes de l'article L.451-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1.

En conséquence, la délibération a été faite au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. La présente vente n'excède pas l'évaluation résultant de l'avis formulé par le directeur des services fiscaux en date du 23 NOVEMBRE 2024.

3) Receveur municipal

Madame PRESSENDA, en sa qualité de comptable des finances publiques de la "COMMUNE DE PARMAIN" pour donner quittance du prix.

Ci-après dénommé(e) "LE RECEVEUR MUNICIPAL"
ENCORE D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La Commune de COMMUNE DE PARMAIN est représentée par Monsieur Loïc TAILLANTER, , ou Mme CALVES adjointe au maire, ici présent, agissant en qualité de Maire ou adjointe au Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 13 MAI 2025 dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- L'association ""Association des Parents d'enfants déficients de la région de Persan-Beaumont - L'espoir" communément appelée "A.P.E.D L'Espoir"" est

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

représentée par Monsieur Arnaud JOMARD, ici présent, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration de l'association APED ESPOIR, en vertu d'une délibération en date à PERSAN, du 8 juin 2024, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée, Monsieur JOMARD ayant été nommé à cette fonction par délibération du conseil d'administration du 189 juin 2024 dont copie est demeurée ci-annexée..

En ce qui concerne les autres interventions :
- Madame PRESSENDA est présente.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :
- le VENDEUR, en l'étude du notaire soussigné.
- l'ACQUEREUR, en l'étude Maître HENNER.

EXPOSE PREALABLE

PROCEDURE DE DECLASSEMENT

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, ci-après reproduit, l'immeuble a fait l'objet d'une procédure de déclassement par décision du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2024, et demeure désaffecté à ce jour.

Article L.2141-1 : *"Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement."*

Cela exposé :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

PARMAIN (Val-d'Oise)

Une propriété situé(e) à PARMAIN (95620), 1 A rue du Maréchal Lyautey.

Propriété dite "maison bourgeoise" anciennement au 7 bis rue Raymond Poincaré et suite à la division de la parcelle AB n°48 au 1 A rue du Maréchal Lyautey, comprenant une maison élevée sur cave, rez-de-chaussée, deux étages et un grenier.

L'accès principal de la maison Bourgeoise s'effectue par le portillon rue Maréchal Lyautey, cet accès est piéton

Accès secondaire portail objet de la servitude ci-après;

Suite à l'arrêté municipal du 14 janvier 2025 n°2025/020 la numérotation de la parcelle cadastrée section AB n°234 est "1 A rue du Maréchal Lyautey".

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	234	7 Bis rue Raymond Poincaré	03 a 54 ca
			Contenance totale	03 a 54 ca

PRECISION FAITE que ledit bien a été occupé jusqu'en 2015 par le Service de l'Aide Sociale à l'Enfance.

Document modificatif du parcellaire cadastral - Cet immeuble est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AB, numéro 48, lieudit 7 b rue Raymond Poincaré, pour une contenance de 28a 01ca, le surplus après division

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document modificatif du parcellaire cadastral (anciennement document d'arpentage) dressé le 23/12/2024, par A3D, géomètre-expert à MERU (60) 2 rue A.Briand, portant le numéro 620 X, publié au service de la publicité foncière du VAL d'Oise le 17 janvier 2025 volume 2025 P n°1173, et duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en 2 nouvelles parcelles ci-dessous désignées :

Parcelle(s) mère(s)					**Parcelle(s) fille(s)**				
Référence		Contenance			Référence		Contenance		
section	**numéro**	**ha**	**a**	**ca**	**section**	**numéro**	**ha**	**a**	**ca**
AB	48	00	28	01	AB	234	00	03	54
					AB	235	00	24	47

L'immeuble VENDU figure sous référence LOT A, en un plan de VENTE ET DE BORNAGE établi par le géomètre A3Ddemeuré ci-annexé.

Déclaration préalable - La présente opération de division foncière est constitutive d'un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

En vertu des dispositions des articles L.442-3 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R.421-19 du même code sont soumis à la procédure de la déclaration préalable.

Le propriétaire déclare avoir déposé une déclaration préalable le 4 SEPTEMBRE 2024 laquelle n'a fait l'objet d'aucune opposition ainsi qu'il résulte d'un arrêté municipal en date du 8 octobre 2024 régulièrement affiché sur les biens vendus ainsi qu'il résulte de deux constats de la Police Municipale de Parmain en date des 24 octobre et 29 novembre 2024, et n'ayant pas fait l'objet de recours ou de retrait , ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par la mairie de PARMAIN le 27 février 2025.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Il déclare également avoir pu observer en détail l'ensemble des biens vendus et prendre connaissance des éventuels vices apparents de l'immeuble. Il a également été mis en mesure de visiter l'immeuble accompagné d'un homme de l'art. Il reconnait être informé que le bien est vendu en l'état, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie des vices due le cas échéant par le vendeur.

Accessibilité - Le vendeur déclare que l'accès à l'immeuble se fait par un accès sur rue à savoir :

- accès principal piéton par portillon sis rue du Maréchal Lyautey
- accès voiture pour deux places de stationnement pour le personnel et dépose minute pour la patientèle, servitude de passage consentie par le VENDEUR ci-après exposée, pour l'accès PORTAIL par le 7 bis rue Raymond Poincaré .

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

L'acquéreur reconnaît quant à lui avoir obtenu toutes informations sur ces modalités d'accès, et décharge le vendeur et le Notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LINGUANOTTO, notaire à COLOMBES, le 17 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1, le 7 novembre 2018 volume 2018 P numéro 8433.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

I°) Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

Une maison individuelle à PARMAIN (95620), 1 A rue du Maréchal Lyautey, Propriété dite "maison bourgeoise" anciennement au 7 bis rue Raymond Poincaré et suite à la division de la parcelle AB n°48 au 1 A rue du Maréchal Lyautey, comprenant une maison élevée sur cave, rez-de-chaussée, deux étages et un grenier., cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	234	7 Bis rue Raymond Poincaré	03 a 54 ca
			Contenance totale	03 a 54 ca

Références de publicité foncière du fonds dominant - Acquisition aux termes des présentes.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété du vendeur, consiste en :

Bâtiment à usage de Maison Médicale , annexe, terrain et voierie privée gérée par l'ASL PARC DE PARMAIN situé(e) à PARMAIN (95620), 1 A rue du Maréchal Lyautey, , cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	235	7 Bis rue Raymond Poincaré	24 a 47 ca
			Contenance totale	24 a 47 ca

Références de publicité foncière du fonds servant - Acquisition aux termes

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

d'un acte reçu par Maître LINGUANOTTO, notaire à COLOMBES, le 17 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1, le 7 novembre 2018 volume 2018 P numéro 8433.

1° Servitude de passage et de passage en tréfonds -

Servitude de passage

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

- RAPPEL L'accès principal de la maison Bourgeoise se fera par le portillon rue Maréchal Lyautey, cet accès est piéton.

Ceci rappelé il est passé à la servitude ci-après:

Le lot A présentement vendu, bénéficie sur le lot B restant appartenir au VENDEUR d'une servitude de passage piétons et véhicules via l'accès présent sur la rue Raymond Poincaré permettant l'accès à deux places de parkings et au local poubelle. Le droit de passage s'exercera par l'accès portail de la rue Raymond Poincaré (voie publique) sur les emprises des bandes de terrains hachurées en violet sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure (sous réserve des horaires d'ouverture de l'immeuble pour les visiteurs/patientèle), pour tous besoins actuels et futurs d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied, par le propriétaire du fonds dominant uniquement pour les besoins de son activité professionnelle, et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant. Ce droit de passage pour les voitures, ou autre véhicule s'exercera uniquement par le propriétaire du fonds dominant et son personnel pour l'accès à ses deux emplacement de stationnement, quant aux visiteurs ou patientèle, ce droit de passage voiture (véhicule) ne s'exercera que pour les besoins de dépose minute près de l'immeuble, sans pouvoir stationner.

La servitude piéton s'exercera en tout temps et en toute heure (sous réserve des horaires d'ouverture de l'immeuble pour les visiteurs/patientèle) par le propriétaire du fonds dominant et ses employés sur les emprises des bandes de terrains hachurées en violet sur le plan ci-annexé

Le passage est en nature d'enrobé, il devra être libre à toute heure, aucun véhicule ne pouvant y stationner, le local poubelle situé en petite partie sur l'emprise de ladite servitude et appartenant au fonds servant, restera existant en son état.

Pour l'accès au portail et le portail les travaux d'entretien, de réparation et de réfection totale ou partielle seront à la charge du propriétaire du fonds dominant, pour un tiers pour l'accès PORTAIL et PORTAIL par la Rue Raymond Poincaré.

Servitude de passage en tréfonds

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, **une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds** de toutes canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux usées, de gaz, ainsi que de toutes lignes uniquement souterraines pour raccordement aux divers réseaux.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant. **Le droit de passage s'exercera sur l' emprise figurant sous teinte violette sur le**

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

plan ci-annexé approuvé par les parties.

Les travaux nécessaires à l'exercice de cette servitude, ainsi que la mise en place de tous compteurs, seront exécutés, à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant, par les services compétents selon les règles de l'art.

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu également de remettre le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Il assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

2°Servitude de surplomb rambarde -

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, **une servitude réelle et perpétuelle de surplomb de rambarde**, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

Le droit de surplomb de la rambarde s'exercera sur une emprise figurant sous teinte VERTE sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le droit de surplomb de rambarde pourra être exercé sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

II°) Désignation du fonds SERVANT - Le fonds servant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

Une maison individuelle à PARMAIN (95620), 1 A rue du Maréchal Lyautey, Propriété dite "maison bourgeoise" anciennement au 7 bis rue Raymond Poincaré et suite à la division de la parcelle AB n°48 au 1 A rue du Maréchal Lyautey, comprenant une maison élevée sur cave, rez-de-chaussée, deux étages et un grenier., cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	234	7 Bis rue Raymond Poincaré	03 a 54 ca
			Contenance totale	03 a 54 ca

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Références de publicité foncière du fonds servant - Acquisition aux termes des présentes.

Désignation du fonds DOMINANT - Le fonds dominant, propriété du vendeur, consiste en :

Bâtiment à usage de Maison Médicale , annexe, terrain et voierie privée gérée par l'ASL PARC DE PARMAIN situé(e) à PARMAIN (95620), 1 A rue du Maréchal Lyautey, , cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	235	7 Bis rue Raymond Poincaré	24 a 47 ca
			Contenance totale	24 a 47 ca

Références de publicité foncière du fonds dominant - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LINGUANOTTO, notaire à COLOMBES, le 17 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1, le 7 novembre 2018 volume 2018 P numéro 8433.

1° Servitude de tréfonds eau potable -

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, **une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds** de toutes canalisations **d'alimentation en eau potable.**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant. **Le droit de passage s'exercera sur l' emprise figurant sous teinte bleue sur le plan ci-annexé approuvé par les parties**.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant

2° Servitude d'accès aux compteurs -

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant, qui accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du fonds dominant, le droit d'accéder pour tout entretien, réparation, remplacement et relevé, au compteur d'eau se trouvant dans la cave de la maison cadastrée AB 234, fonds servant pour la présente servitude, ledit compteur d'eau alimentant le cabinet médical restant la propriété du VENDEUR et sur la parcelle AB n°235, fonds dominant pour la présente servitude.

Le propriétaire du fonds dominant, et toute personne dûment habilitée pourront accéder aux compteurs afin d'effectuer les relevés et assurer l'entretien, les réparations, et le cas échéant le remplacement desdits compteurs.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

CHARGES ET CONDITIONS
AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Absence de négociation - Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €)**.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

L'acquéreur a payé ce prix comptant.

Quittancement de ce paiement est donné par Madame PRESSENDA, Receveur municipal ainsi qu'il est dit ci-dessus..

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

Désistement d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Le notaire rédacteur a informé le débiteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit-être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera acquitté à cette même occasion.

En vue du dépôt de ladite déclaration, les associés déclarent :

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Taxe additionnelle en Ile-de- France - Les présentes entrent dans le champ d'application de l'article 1599 sexies du Code général des impôts comme constituant la mutation à titre onéreux d'un local à usage de bureaux, de local commercial ou de local de stockage, situé en Ile de France.

En conséquence, il sera perçu au profit de la région d'Ile-de-France une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Il est ici spécialement précisé que la base d'imposition s'applique à la taxe additionnelle pour la seule partie du bien vendu à usage de bureaux, de local commercial ou de local de stockage pour son évaluation à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Montant de la CSI : 450.000,00 € x 0,10 % = 450,00 €

Contribution de sécurité immobilière concernant les constitution de servitude - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de six cent euros

Montant de la CSI : 150 € x 0,10 % = 15 €

Projet de liquidation des droits

Servitude

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	150,00	0,70 %	1,00
Frais d'assiette	1,00	2,14 %	0,00
Total (minimum de perception)			25,00

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	450.000,00	5,00 %	22.500,00
Frais d'assiette	22.500,00	2,37 %	533,00
Taxe communale	450.000,00	1,20 %	5.400,00
Taxe additionnelle Ile-de-France	450.000,00	0,60 %	2.700,00
Total			31.133,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

****

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur étant une personne morale, la présente acquisition n'est pas soumise aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation ou de réflexion de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro CU0954802500010 délivré le 17 mars 2025 au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

DECLASSEMENT

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Parmain du jeudi 12 décembre 2024 numéro 2024/43 il a été approuvé le déclassement de la propriété dite MAISON BOURGEOISE du DOMAINE PUBLIC pour l'intégrer dans le domaine privé communal.

Ladite délibération régulièrement transmise en Préfecture du Val d'Oise le 20 décembre 2024 et reçu en préfecture le 20 décembre 2024 et publiée le 20 décembre 2024.

Le VENDEUR déclare que ladite délibération est devenue exécutoire et n'a fait l'objet d'aucun recours ou déféré préfectoral.

AVIS DU SERVICE DES DOMAINES

Il a été délivré un avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 23 novembre 2024 dont copie est demeurée ci-annexée.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

ARRETE DE NUMEROTAGE

Par Arrêté en date du 14 janvier 2025 demeuré ci-annexé, la mairie de PARMAIN, a fait savoir que l'immeuble portait le numéro 1 A rue du Maréchal Lyautey.

DESTINATION

Le vendeur déclare qu'antérieurement le bien était occupé par le Service de L'Aide Sociale à l'Enfance qui a quitté ce site en 2015, et que depuis le bien est libre de toute occupation et qu'il n'a pas été remis en location.

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner ces locaux à l'accueil de jour pour consultation et suivi d'enfant mineur.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles R.151-27, R.151-28 et R.421-17 du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, relatifs aux destinations des bâtiments et aux changements d'usage.

Aux termes de ces textes, le changement de destination ou d'usage d'un bien immobilier peut nécessiter l'établissement d'une déclaration préalable de travaux ou l'obtention d'un permis de construire, selon la nature de la modification et l'étendue des travaux nécessaires, et en fonction le cas échéant des dispositions particulières reprises dans le document d'urbanisme applicable. Selon les situations, et sous réserve notamment d'une éventuelle compensation, le changement d'usage peut être attaché au local ou à la personne qui en a fait la demande. Le changement de destination s'applique à l'immeuble objet de la demande.

Le non-respect de ces dispositions est susceptible d'entrainer des sanctions civiles, fiscales et pénales.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes explications sur ces textes, compte tenu notamment de l'usage souhaité par l'acquéreur, à savoir : à l'accueil de jour pour consultation et suivi d'enfant mineur.

le VENDEUR déclare quant à lui ne pas avoir modifié la destination ou l'usage du bien depuis qu'il en est devenu propriétaire.

IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

URBANISME COMMERCIAL

L'activité projetée par l'acquéreur n'entre pas dans le champ d'application des articles L.752-1 et suivants du Code du commerce, et ne nécessite pas, par conséquent, l'autorisation de la commission d'aménagement commercial du département du VAL d'Oise ou de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme au sens du III de l'article 97 de la loi n°2022-217 du 22 février 2022.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code. Toutefois, la présente cession n'a pas à être notifiée, le bénéficiaire du droit de préemption étant le propriétaire dudit immeuble.

Droit de préemption du locataire - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble étant libre de toute location.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Immeuble situé à PARMAIN (95620), 1 A rue du Maréchal Lyautey

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	**Durée de validité**
Constat de risque d'exposition au **plomb**	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat **amiante**	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de **termites**	6 mois
Etat de l'installation intérieure de **gaz**	3 ans
Etat des **risques et pollutions**	6 mois
Diagnostic de performance énergétique **(D.P.E)**	10 ans
Etat de l'installation intérieure d'**électricité**	3 ans
Etat de l'installation d'**assainissement** non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de **mérule**	indéterminée
Information sur les zones de **bruit (1er juin 2020)**	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée
Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la **salubrité** des immeubles	indéterminée

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949.

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 27 novembre 2024 par DIAG.B.I, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Ce constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ainsi que la présence de facteurs de dégradation du bâti tels que définis audit arrêté.

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-9 du Code précité, le propriétaire ou son mandataire doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Il est ici précisé, qu'à ce jour, lesdits travaux n'ont pas encore été engagés.

A titre informatif, il est ici rappelé que le plomb est un métal toxique généralement présent dans les peintures des logements construits avant le 1er janvier 1949. La dégradation de ces peintures, souvent liée à l'humidité, crée des poussières ou écailles qui peuvent être ingérées ou inhalées et provoquer le saturnisme.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique par les soins du notaire, conviennent à cet

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

égard que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du vendeur.

En conséquence il assumera seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble.

Enfin, le notaire a également rappelé aux parties l'obligation qui pèse sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 précité de communiquer une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne amenée à y effectuer des travaux.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un état précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante mais uniquement de la liste B.

Cet état a été établi le 27 novembre 2024, par la société DIAG.B.I, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le propriétaire déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le propriétaire a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le 27 novembre 2024, par la société DIAG .B.I, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet .

Les anomalies constatées concernent :

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

P1. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties privatives et alimentés depuis les parties communes.

Informations complémentaires

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 27 novembre 2024, par la société DIAG.B.I, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et

de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : 249E4196916Q.

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie " G".
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "G ".

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il ressort du diagnostic sus-relaté que l'immeuble vendu a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, qui a entrainé l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code précité. Cet audit énergétique formule notamment des propositions de travaux, compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présentant un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur reconnait avoir obtenu toutes informations sur le diagnostic et l'audit.

Il déclare en outre être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au vendeur.

Dès lors, toute erreur ou manquement relevé dans ce diagnostic pourra engager la responsabilité du propriétaire. Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 :

"Le diagnostic de performance énergétique comprend :

a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement ;

i) Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale."

Niveau de performances à atteindre - Compte tenu du classement de l'immeuble aux termes de l'audit énergétique sus-énoncé, les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article L.173-2 du Code de la construction et de l'habitation imposant de réaliser des travaux permettant d'améliorer les performances de l'immeuble avant le 1er janvier 2028 (ou le 1er janvier 2033 pour certaines copropriétés), ainsi que des cas d'exonération de cette obligation et des sanctions encourues en cas de non-respect.

Il ressort notamment de la législation applicable que :

- A compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F ou G) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;

- A compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;

- A compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du

BIEN est supérieure à 420 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;

- A compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

Missions du Service Public de la Performance Energétique - Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions des articles L.232-1 à L.232-3 du Code de l'énergie, dans leur rédaction issue de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, relatifs au Service Public de la Performance Energétique (France Rénov').

Aux termes de l'article L.232-1 du Code précité, le Service Public de la Performance Energétique "*vise à accroître le nombre de projets de rénovation énergétique et à encourager les rénovations performantes et les rénovations globales, définies au 17° bis de l'article L.111-1 du Code de la construction et de l'habitation*". A cet effet, au travers d'un réseau de guichets, il propose un "s*ervice indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement, sous réserve de l'article L 232-3, des maîtres d'ouvrage privés, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires, et de leurs représentants*".

Les informations et les conseils délivrés sont gratuits et personnalisés.

Les parties ont également été spécifiquement informées que, compte tenu du fait que les résultats du diagnostic ci-dessus relaté ont entrainé l'établissement d'un audit énergétique conformément à l'article L.126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, et sous réserve d'un accord écrit notifié au notaire soussigné, ce dernier adressera au guichet dans le ressort duquel est situé l'immeuble vendu, dans le délai d'un mois à compter des présentes, l'audit, les informations nécessaires à l'identification du bâtiment ainsi que le nom et l'adresse du nouveau propriétaire. Cette notification a pour but de permettre au guichet d'utiliser ces informations à des fins d'information et de conseil auprès du propriétaire concernant la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 27 NOVEMBRE 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques et pollutions prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Val-d'Oise, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement, et qu'à sa connaissance, aucune cartographie de cet aléa n'existe actuellement.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,
- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Le certificat de conformité a été délivré par le SIAPIA **en date du 25 novembre 2024.**

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

tel champignon dans l'immeuble.

Le notaire a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.126-5 du code précité.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Arrêté de péril - L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même code.

Déclaration d'insalubrité - L'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du Code de la santé publique ou de l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;

- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;

- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;

- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, INFOTERRE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il n'existe pas sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- mais qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.142-1 et suivants, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Panneaux photovoltaïques - Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas **et ne pourra pas être** équipé de panneaux solaires photovoltaïques.

Servitude de protection des abords d'un monument historique - L'immeuble étant situé dans le périmètre ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, il relève des dispositions des articles L.621-30 et suivants du Code du patrimoine. A ce titre, le vendeur informe l'acquéreur des obligations résultant des dispositions de l'article L.621-32 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation préalable pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.

Art. L.621-32. – *« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L.632-2 et L.632-2-1 du présent code. »*

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclaration spéciale sur l'immeuble -

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes, fait partie de son patrimoine privé, et n'est pas affecté à l'usage du public ou d'un service public.

A ce sujet, le propriétaire déclare :

Qu'il n'a pas effectué dans le bien objet des présentes de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre, à l'exception de ce qui est déclaré aux présentes :

- que l'immeuble vendu a été construit et achevé depuis plus de dix ans, et qu'il n'a, à sa connaissance, été construit en infraction avec aucune réglementation alors en vigueur ;
- qu'il n'a effectué au cours des dix dernières années aucune construction ou rénovation ;
- ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage durant cette même période ;
- ne pas avoir réalisé de travaux pouvant compromettre la solidité de l'immeuble ou l'affectant dans ses éléments constitutifs ou ses éléments d'équipement au sens de l'article 1792 du Code civil.

Rappel sur les clôtures - Si des clôtures sont envisagées par l'ACQUEREUR, elles seront à sa charge dans le respect du PLU et soumis à autorisation préalable.

Obligation de délivrance - nuisances – Les parties déclarent être parfaitement informées des textes applicables en matière de nuisances pouvant compromettre la jouissance paisible d'un bien immobilier, et notamment des textes ci-après reproduits :

- Article 544 du Code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

- Article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* »

- Article 1241 du Code civil : « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence*. »

- Article 1253 du Code civil : *« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

« Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. »

- Article L.311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime : « *La responsabilité prévue au premier alinéa de l'article 1253 du code civil n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités agricoles existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions, dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal ou dans des conditions qui résultent de la mise en conformité de l'exercice de ces activités aux lois et aux règlements ou sans modification substantielle de leur nature ou de leur intensité. »*

- Article 1334-31 du Code de la santé publique : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.* »

Les parties reconnaissent également être informées qu'un trouble du voisinage n'est pas obligatoirement « anormal », compte tenu de son intensité ou sa fréquence.

L'acquéreur déclare avoir d'ores et déjà pris toutes précautions et tous renseignements sur la situation de l'immeuble, sur les activités, professionnelles ou non, s'exerçant à proximité, et sur les éventuels troubles qui pourraient perturber sa jouissance paisible (nuisances, sonores, olfactives, visuelles, etc.). Sous réserves des éventuelles dispositions d'ordre public, il s'interdit tout recours à ce titre contre le vendeur, et déclare faire son affaire personnelle de toutes nuisances environnementales ou troubles du voisinage relatifs à l'immeuble.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Eléments d'équipement - Concernant les éléments d'équipements de l'immeuble, le vendeur fait les déclarations suivantes :

- broyeur sanitaire : le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'un broyeur sanitaire ou sanibroyeur, et n'est donc pas concerné par cette réglementation.

Cheminée, poêle, foyers et appareils à combustion - Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une cheminée, d'un poêle à bois, à granules ou à pellets, ou d'un appareil à combustion.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

- Chauffage au gaz : le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'un système de chauffage au gaz, et n'est donc pas concerné par les normes en vigueur à ce sujet.

- Système de thermostat : le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'un système thermodynamique. L'acquéreur reconnait être informé de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle.

- Fibre optique : les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas raccordé à la fibre optique.

- cuve enterrée : le vendeur déclare que le bien n'est équipé à sa connaissance d'aucune cuve enterrée, ancienne fosse septique ou puisard.

- chauffage au fuel : le vendeur déclare que le bien est équipé d'un système de chauffage au fuel avec cuve non enterrée, dans le sous sol en état d'abandon et qu'aucune entreprise n'est intervenue afin d'éviter tout risque de formation de vapeur.

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et achète en l'état, faisant son affaire personnelle de la règlementation applicable.

Cuve à fuel domestique - **Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé d'une cuve à fuel domestique, en état d'abandon**

Pour la parfaite information de l'acquéreur, sont ici partiellement reproduits les articles 27, 28 et 29 de l'arrêté du 1er juillet 2004 :

« Article 27 - Il appartient à l'utilisateur de l'installation d'entretenir celle-ci de manière à éviter tout épandage de produit.

La cuvette de rétention doit être maintenue dans un état satisfaisant de manière à rester étanche et à garder sa contenance initiale (exempte d'objet ou de liquide réduisant sa capacité).

Tout réservoir ou canalisation en service dont le manque d'étanchéité est constaté doit être immédiatement réparé ou remplacé. Il convient de limiter au minimum la migration du produit en cas de pollution.

Article 28 - Tout abandon (définitif ou provisoire) d'un réservoir doit faire l'objet de dispositions conduisant à éviter tout risque de formation de vapeurs :

- vidange, dégazage et nettoyage ;

- comblement du réservoir (le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute la surface de la paroi interne du réservoir) ;

- ou retrait de celui-ci.

...

Article 29 - Avant la remise en service d'un réservoir qui a fait l'objet de la procédure citée à l'article 28 ci-dessus, les opérations suivantes doivent être effectuées :

- nettoyage des parois intérieures si nécessaire ;

- contrôle d'étanchéité ;

- vérification de la conformité de l'installation au présent arrêté en l'absence du certificat défini à l'article 25 ci-dessus et remise d'un certificat de conformité le

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

cas échéant.»

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, un état hypothécaire a été délivré à la date du 10 avril 2025 et n'a révélé l'existence d'aucune inscription ou prénotation sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.
- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.
- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi , de l'urbanisme et de tous règlements le régissant, et de celles crées en première partie d'acte.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

- **SERVITUDES résultant du titre de propriété en date du 22 avril 1955 littéralement rapportées ci-après, savoir :**

I - *« Aux termes d'un contrat reçu par Me FERE, Notaire à l'isle Adam, le vingt-six novembre 1881, monsieur DORDRON a acheté de Monsieur DUCAMP et Madame LAIGRE LESSART, une propriété située à PARMAIN, dite « La Conciergerie », contiguë à la propriété dont est détaché l'immeuble vendu.*
Il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :
Que Monsieur DORDRON serait tenu de reculer de quatre mètre le mur de la clôture du potager longeant le chemin de fer et de la rétablir à la même hauteur et avec les mêmes matériaux que ceux du mur démoli au-delà de la limite de quatre mètres de façon à laisser à ce chemin une largeur de huit mètres à partir du pif.piastre de la grille du potager jusqu'à l'extrémité de ce mur vers le parc.

Qu'il rétablirait le pan coupé existant à cette extrémité dans les mêmes proportions. Qu'il devait empierrer dans sa partie élargie le chemin de huit mètres dont il vient d'être question sur une profondeur d'au moins vingt-cinq centimètres sauf pour les trottoirs d'une largeur de un mètre cinquante centimètres à établir le long du mur et de la clôture du chemin de fer de manière à donner à la chaussée une largeur de cinq mètres.

Qu'il devait entretenir ce chemin en bon état viabilité sur toute la façade de sa propriété et dans toute sa largeur et qu'il aurait le droit de faire telles ouvertures que bon lui semblerait sur ce chemin.
II - « Aux termes de l'acte du vingt-trois février et douze juin mil huit cent quatre- vingt-deux vente par Monsieur DUCAMP et Madame LAIGRE-LESSART, passée devant Me FERRE, Notaire sus-nommé, il a été stipulé ce qui suit :

Le mur de potager recule et reconstruit de façon à laisser au chemin une largeur de huit mètres sera continuer de la même manière jusqu'à l'extrémité de la parcelle vendue aboutissant au chemin transversal dont il sera parlé plus loin et le pan coupé que Monsieur DORDRON devait établir sera reporté à cette extrémité c'est-à-dire à l'angle formé par le chemin longeant le chemin de fer et le chemin transversal Monsieur DORDRON devra également continuer jusqu'à cette extrémité l'empierrement et l'entretien dudit chemin de huit mètres, par dérogation expresse au contrat du vingt-six novembre 1881, l'empierrement devra avoir lie sur une largeur de cinq mètres cinquante centimètres de façon à réduire à un mètre vingt-cinq centimètres la largeur des trottoirs à construire de chaque côté de la chaussée, sur toute la longueur du potager.

Monsieur et Madame DORDRON se sont en outre obligés ;

1°) A contribuer pour moitié à la construction du chemin projeté longeant toute la partie nord de la parcelle vendue dans le cas seulement ou les vendeurs feront exécuter ce chemin sur l'autre moitié soit pour leur

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

compte, soit en imposant cette charge lorsqu'ils voudront les lots en face ou supérieurs, auxquels ce chemin devra donner accès et à contribuer ensuite dans la même proportion à l'entretien du chemin.

2°) A ne pouvoir établir de sortie sur ce côté qu'autant que les vendeurs construiront ou feront construire ce chemin.

3°) A ne pouvoir établir de clôture qui ne pourront excéder deux mètres de hauteur sur ce même côté et sur la partie de terrain opposée au chemin de fer si ce n'est pour y édifier des bâtiments.

4°) A se conformer pour la construction de la totalité du chemin longeant la clôture du chemin de fer et du chemin transversal au nivellement dont les profils étaient indiqués en un plan dressé par l'agent voyer de l'isle Adam et annexé audit acte.

5°) Enfin à ne pouvoir jamais approprier le terrain vendu à une industrie quelconque ou un commerce insalubre.

Ces conditions ont été exécutées par Monsieur et Madame DORDRON.

Les acquéreurs devront supporter à leurs risques et périls les servitudes ci-dessus énoncées et en outre Monsieur et Madame DORDRON leur imposent les servitudes ci- après :

1°) Au profit du surplus de leur propriété restant leur appartenir.

2°) Et au profit de Messieurs MAUGER et BUVELOT, acquéreurs des terrains provenant de ladite propriété.
Dans le cas ou les acquéreurs voudraient édifier une maison sur le terrain vendu, ils ne pourront construire qu'à une distance de six mètres sur la route du Parc.
Ils ne pourront non plus se clore sur la route du parc par un mur plein mais ils pourront ouvrir dans le mur actuel une grille à deux vantaux, la propriété devant toujours être close ou par des grilles ou par un mur de un mètre de hauteur surmonté de grilles.

III -Aux termes d'un acte sous signatures privées fait double à Parmain le vingt-huit juin mil neuf cent, intervenu entre Madame Veuve VIBERT, propriétaire d'une maison contiguë à la propriété présentement vendue et Monsieur HERSANT défunt marié de la venderesse aux présentes, les parties ont convenu ce qui suit littéralement rapportés :
Madame Veuve VIBERT et Monsieur HERSANT ont d'un commun accord, établi à frais communs une grille en fer sur bahut en maçonnerie séparant leurs deux propriétés au lieu et place d'un mur de clôture plein et ce sur une longueur de trente mètres. »
De ce fait, il a été entendu et convenu que l'existence de la grille ne pourra jamais constituer un droit de vue ni aucune servitude au profit de l'un ou de l'autre des propriétaires ou de leurs ayants-droit aura la faculté de faire rétablir à quelque époque que ce soit un mur de clôture plein à la hauteur des murs de clôture subsistant à la suite.
La propriétaire qui usera de ce droit ne pourra le faire que pour la totalité

des trente mètres.
Le nouveau mur sera construit en moellons à pleine hourde en plâtre et recouvert d'un chaperon en tuiles à deux pentes.
Les frais de dépose de la grille actuelle et de reconstruction du mur resteront à la charge seule de celui des propriétaires qui le rétablira mais le nouveau mur n'en sera pas moins mitoyen entre les parties.
Dans le cas de reconstruction du mur, la grille devra déposée avec soin et restituée gratuitement par moitié à chacun des propriétaires. ».

- Que depuis qu'il est propriétaire et qu'à sa connaissance depuis 30 ans, personne n'a revendiqué de servitude sur le **BIEN.**

Il est ici rappelé que par arrêté du préfet de la Seine en date du 5 mars 1955, a été déclarée d'utilité publique et urgente l'acquisition du **BIEN** par le Département de la Seine (service de l'enfance) en vue de la création d'une base médico-administrative pour le centre nourricier de parmain l'Isle-Adam (Seine-et-Oise), de la propriété dite « Les Pommiers » sise rue Raymond Poincaré à Parmain (Seine-et-Oise).

Les dispositions de l'article L.222-2 du code de l'expropriation sont ci-dessous retranscrites :

« L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.
Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.
Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue Irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne peut être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susmentionnées emportant extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.
Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 152-2 et L. 213-5 du code de l'urbanisme. »

Par suite, et en application de l'article L.222-2 alinéa 2 du code de l'expropriation les servitudes ci-dessus visées ont été éteintes.

Assurance-incendie - Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance, déclare vouloir faire son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à sa meilleure convenance.

Association syndicale -

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** dépend de l'Association Syndicale Libre (A.S.L) de propriétaires dénommée "SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU PARC DE PARMAIN", dont l'ensemble des pièces constitutives de cette association, notamment cahier des charges et statuts de l'Association Syndicale Libre, a été constitué aux travaux des statuts originels adoptés le 20 septembre 1925, modifiés le 26 septembre 1943 puis révisés le 12 juin 2005 et 19 juin 2016.

D'après l'article 1 des statuts du 19 juin 2016, l'Association Syndicale Libre a pour objet : « 2.

La gestion, l'entretien, la réparation, la réfection, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif du « Parc de PARMAIN » ;

Est particulièrement concernée la voirie (routes et places) réalisée sur des terrains mis à disposition de l'ASL par les propriétaires au droit de leur propriété, à l'exclusion des trottoirs. Néanmoins, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un règlement interne qui en définit la qualité ;

Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le « Parc de PARMAIN » ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y a lieu ;

Les branchements et conduites spécifiques à une propriété, et plus généralement tout ce qui est spécifique à un bâtiment, restent à la charge du propriétaire ;

Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement, du patrimoine de l'ASL ou de partie de ce patrimoine ;

La fixation du montant de la contribution des membres de l'ASL aux dépenses, la répartition de ces dépenses entre eux, le paiement de ces dépenses, ainsi que le recouvrement des cotisations ;

La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification ou suppression ;

D'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts ainsi que l'octroi de toutes garanties. ».

Il résulte de l'article 20 des statuts du 19 juin 2016 ce qui suit littéralement rapporté ci-dessous :

« Il est rappelé que le « Parc de Parmain » est destiné à être habité bourgeoisement. L'exercice de professions libérales, artisanales, commerciales de stockage, ainsi que la domiciliation de toutes sociétés générant des mouvements de clientèle ou de livraison ne sont pas autorisés. [...] ».

LE VENDEUR rappelle que préalablement à son acquisition de l'ensemble des biens par acte du 17 OCTOBRE 2018 afin d'y établir un Cabinet Médical une

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Assemblée générale extraordinaire réunissant l'ensemble des membres de l'ASL s'est réunie le 24 juin 2018 à l'effet d'adopter la révision du cahier des charges.

Révision du cahier des charges

Il résulte du procès-verbal de ladite assemblée générale ce qui suit littéralement rapporté ci-dessous :

« (■■■)

ARTICLE 3 - DESTINATION DU PARC DE PARMAIN 3.1- PRINCIPE

Le parc de Parmain est exclusivement destiné à être habité bourgeoisement, ce qui s'interprète par les membres du Syndicat du parc de Parmain comme interdisant l'édification d'immeubles collectifs mais autorisant les maisons individuelles, la division des maisons individuelles existantes au maximum en deux logements distincts desservis par des parties bâties différentes ou l'édification de maisons individuelles accolées sur une même unité foncière dans le respect des règles du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou des règles d'urbanisme applicables.

L'exercice de professions libérales, artisanales, commerciales ou de stockage est interdit de même que sont interdits l'affichage publicitaire, la domiciliation de toute société générant des mouvements de clientèle ou de livraison et l'installation d'émetteurs téléphoniques ou d'antennes autres qu'individuelles.

3.2 - DEROGATION

A titre dérogatoire, le Syndicat des propriétaires du parc de Parmain a expressément autorisé l'installation d'une maison médicale au sein de son périmètre sous réserve que cette activité ne cause aucune gêne aux autres propriétaires ou occupants, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés ou de patients.

Est demeurée annexée la copie du courriel en date du 15 octobre 2018 émanant du trésorier de l'Association Syndicale Libre confirmant «qu'à ce jour les assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2018 n'ont fait l'objet d'aucun recours »

La copie du cahier des charges révisé est demeurée annexée aux présentes).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des termes et conditions de la révision du cahier des charges et renonce à cet égard à exercer tout recours contre le VENDEUR;

Il résulte d'un mail du 24 août 2017 émanant du secrétaire Trésorier de l'Association Syndicale Libre ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« Le PARC DE PARMAIN est constitué à ce jour de 99 propriétaires, qui sont également propriétaires des voiries. Pour gérer les problèmes communs, ils se sont regroupés dans un SYNDICAT LIBRE qui prélève annuellement des cotisations.

La maison de l'enfance située au 7bis rue Raymond Poincaré fait partie intégrante du Parc de Parmain car elle est également riveraine de la rue Lyautey. Cette situation implique que son propriétaire est également propriétaire de la voierie rue Lyautey et automatiquement membre du Syndicat des propriétaires du parc de Parmain. »

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

Il résulte de l'article 6 «Appartenance à l'ASL » des statuts du 19 juin 2016, l'Association Syndicale Libre appartient à l'ASL :

« Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un terrain, bâti ou non, du « Parc de PARMAIN » est obligatoirement et de plein droit membre de l'ASL ».

En conséquence, par la signature du présent acte, l'ACQUEREUR reconnait qu'il devient membre de droit de l'Association Syndicale Libre dénommée « SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU PARC DE PARMAIN ». Il reconnaît avoir reçu la copie des statuts et en avoir pris connaissance préalablement aux présentes.

Précision faite qu'il a été reçu par Me LEFEVRE notaire à L'ISLE ADAM (95) le 28 septembre 2019 le dépôt de pièce des statuts du SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU PARC DE PARMAIN, publié au service de la publicité foncière du VAL d'OISE le 13 mars 2019 volume 2019P n°1933
Correction de formalité précisant l'objet du dépôt de pièces

- **Modification des statuts du syndicat des copropriétaires du parc de Parmain**
- **Modification du cahier des charges du Parc de Parmain contenant l'autorisation donnée par la Mairie pour la signature d'un protocole transactionnel entre l'Association Syndicale Libre, le Syndicat des copropriétaires du Parc de Parmain et la Commune de Parmain,**

publié au service de la publicité foncière du VAL d'OISE le 14 mai 2024 volume 2024D n°1933

L'ACQUEREUR s'engage à respecter toutes les charges et conditions résultant de ces statuts de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur à ce sujet.

En outre, l'acquéreur supportera seul les charges et le coût des travaux décidés à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Le vendeur déclare que le président de l'Association Syndicale est Madame Catherine LOISEAU, demeurant à PARMAIN (95620) 10 rue Marie Thérèse.

D'une note de renseignements délivrée par le président de l'Association syndicale en date du ---, et demeurée ci-annexée, il résulte qu'à ce jour, le vendeur est débiteur à l'encontre de ladite association des sommes suivantes : ---.

En attente

A ce sujet, il est ici précisé qu'un avis de mutation dans les conditions prévues par l'article 20 I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sera adressé par le notaire soussigné à l'Association syndicale, qui pourra former opposition pour obtenir le paiement des sommes restant dues.

Les charges de l'ASL seront supportées par l'ACQUEREUR pour 16 m de linéaire.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

L'ensemble immobilier dont est issu le lot A cadastré section AB n°234, objet des présentes a été acquis par la COMMUNE DE PARMAIN, sur le DEPARTEMET DES HAUTS DE SEINE, aux termes d'un acte de vente reçu par Me LINGUANOTTO notaire à COLOMBES (92) le 17 octobre 20218.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de 999.650,00 euros, payé selon les règles e la comptabilité publique..

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le .

Originairement ledit bien appartenait au Département de la Seine pour avoir acquis la parcelle alors cadastrée section B n°9p d'une superficie de 2640m2 de Monsieur Jules TUYTTEN sans profession et Madame Magdelene Marie Comélia CAPPOEN son épouse, Monsieur né à ZRREN (Belgique) le 27 juillet 1886

Madame à LANGEMARK (Belgique) le 25 février 1888

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me VENDERMEECH notaire à LANGERMARK le 6 mai 1906.

De nationalité Belge, résidents en France.

Aux termes d'un acte reçu par Me MOREL d'ARLEUX notaire à PARIS le 22 avril 1955 publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1 le 21 mars 1955 volume 4153 numéro 26.

Par un procès verbal de remise de biens immeubles il a été remis au DEPARTEMENT des HAUTS DE SEINE le BIEN objet des présentes transféré à compter du 1er janvier 1971 en application de la loi n°64-707 du 10 juillet 1964 portant réorganisation de la région parisienne.

L'acte administratif de transfert de biens en date du 5 mai 1972 a été publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1 7 juin 1972 volume 302 numéro 4.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

Chacune des parties déclare avoir porté à la connaissance de l'autre partie tous les éléments pertinents et toutes les informations dont elle a connaissance ou qu'elle aurait jugé utile de signaler, afin de permettre à son cocontractant de s'engager en parfaite connaissance de cause.

Préalablement aux présentes, les éléments suivants ont par ailleurs expressément été mentionnés ou signalés : ---.

Chacune des parties s'interdit dès lors tout recours contre l'autre partie à ce sujet et faire son affaire personnelle de cette situation.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel 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. Dans cette hypothèse, 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 du même code.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : http://www.mediation.notaires.fr

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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,
- 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 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.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

BASE ANONYME DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont exploitées par Min.not afin d'assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général et de faciliter le suivi de l'évolution du marché immobilier et d'assurer une évaluation précise des biens immobiliers. Ces informations sont nécessaires tant aux professionnels qu'aux particuliers ou aux institutions publiques.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant Informatique et Libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire de l'émolument de formalité conformément à l'article A.444-171 du Code de commerce.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur QUARANTE ET UNE pages.
La partie normalisée comprenant DOUZE pages.

Fait et passé à CHAMBLY,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	Monsieur LoïcTAILLANTER, représentant COMMUNE DE PARMAIN Vendeur	

Envoyé en préfecture le 19/05/2025
Reçu en préfecture le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 095-219504800-20250513-DEL202523-DE

	Monsieur Arnaud JOMARD, représentant l'association "Association des Parents d'enfants déficients de la région de Persan-Beaumont - L'espoir" communément appelée "A.P.E.D L'Espoir" Acquéreur	
	Madame PRESSENDA, receveur municipal	
	Maître Frédéric HENNER	
	Maître Emmanuelle PAQUET	