

## LE SOUSSIGNE

Monsieur Gilles BOUVELOT,

Agissant en qualité de Directeur Général de l'Etablissement dénommé « **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE – EPFIF** », Etablissement public à caractère industriel et commercial créé par décret n°2006-1140 en date du 13 septembre 2006, modifié suivant décret n°2009-1542 en date du 11 décembre 2009 et décret n°2015-525 du 12 mai 2015 dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Nommé à cette fonction aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel du 18 décembre 2015, et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'un arrêté du Ministre de la transition écologique et du logement en date du 18 décembre 2020 publié au Journal Officiel en date du 22 décembre 2020.

Ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret du 13 septembre 2006 précité, que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Etablissement mis à jour le 28 novembre 2017.

Les Présentes intervenant dans le cadre de la Convention d'Intervention Foncière en date du 28 mars 2019 dont la régularisation a été approuvée par le Bureau du conseil d'administration de l'EPFIF, aux termes d'une délibération n°B18-4-21 du 5 octobre 2018, devenue exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 19 octobre 2018.

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

Monsieur Bertrand **PALAUX**, Directeur Agence Opérationnelle, domicilié au siège dudit Etablissement.

A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom,  
A l'effet de

**VENDRE** aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière que le mandataire jugera convenables et sous celles suivantes, les biens ci-après désignés :

### 1. DESIGNATION

#### **DESIGNATION DU BIEN 1**

A VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94400 130 rue du général Malleret Joinville.

#### **Un terrain nu,**

Figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CG	342	130 rue du Gen Malleret Joinville	00ha 00a 41ca

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

## DESIGNATION DES BIENS 2

A VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94400 89, 91, 93 et 95 rue Léon Geffroy,

**Un terrain nu**, démoli par l'Acquéreur.

Ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CG	431	89 rue Léon Geffroy	0ha 10a 62ca
CG	432	89 rue Léon Geffroy	0ha 08a 74ca
CG	433	89 rue Léon Geffroy	0ha 08a 75ca
CG	434	89 rue Léon Geffroy	0ha 15a 23ca
CG	435	89 rue Léon Geffroy	0ha 05a 05ca
CG	436	89 rue Léon Geffroy	0ha 01a 60ca
CG	437	89 rue Léon Geffroy	0ha 01a 22ca
CG	438	89 rue Léon Geffroy	0ha 00a 03ca

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

## DESIGNATION DES BIENS 3

A VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94400 130 rue du général Malleret Joinville.

**Un terrain nu** ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CG	444	130 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 04a 46ca
CG	445	130 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 14a 62ca

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

## DESIGNATION DES BIENS 4

A VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94400 79 à 87 rue Léon Geffroy, 116 à 128 rue du Général Malleret Joinville.

**Un terrain nu**, démoli par l'Acquéreur.

Ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CG	450	79 rue Léon Geffroy	0ha 08a 52ca
CG	451	79 rue Léon Geffroy	0ha 00a 90ca
CG	452	79 rue Léon Geffroy	0ha 12a 43ca
CG	453	79 rue Léon Geffroy	0ha 24a 60ca
CG	454	79 rue Léon Geffroy	0ha 13a 17ca
CG	455	79 rue Léon Geffroy	0ha 08a 59ca
CG	456	79 rue Léon Geffroy	0ha 16a 31ca
CG	457	79 rue Léon Geffroy	0ha 13a 62ca
CG	458	79 rue Léon Geffroy	0ha 09a 88ca
CG	459	79 rue Léon Geffroy	0ha 08a 67ca
CG	460	79 rue Léon Geffroy	0ha 41a 17ca

6

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

## **DESIGNATION DES BIENS 5**

A VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94400 120 Rue du Général Malleret Joinville.

**Un terrain nu**, démoli par l'Acquéreur.

Ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CG	461	120 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 32a 65ca
CG	462	120 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 16a 94ca
CG	463	120 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 01a 83ca
CG	464	120 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 09a 36ca
CG	465	120 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 07a 97ca
CG	466	120 rue du Gen Malleret Joinville	0ha 36a 77ca

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

## **2. PRIX**

### **2.1. MONTANT DU PRIX DE VENTE**

La Vente est conclue moyennant le Prix hors taxes de **ONZE MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (11.994.255,00 EUR) HT** auquel s'ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au taux de 20,00%, pour un montant de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN EUROS (2.398.851,00 EUR), soit un prix toutes taxes comprises de **QUATORZE MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE CENT SIX EUROS (14.393.106,00 EUR)**.

Etant précisé ici que le Prix a été calculé conformément à la convention d'intervention foncière ci-avant visée en exposé.

### **2.2. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE**

#### **1.1.1. Partie payable le jour de la signature de l'acte de vente**

##### **1.1.1.1. Montant payé le jour de la signature de l'acte de vente**

De convention expresse entre les Parties, l'Acquéreur paye au Vendeur le jour de la signature de l'acte de vente, la somme de **SEPT MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (7.196.553, 00 EUR)** se décomposant savoir :

- A concurrence de la somme d'UN MILLION CINQ CENT QUARANTE-TROIS MILLE TROIS EUROS (1.543.003,00 EUR) à l'instant même par imputation sur l'acompte versé dès avant ce jour par lui, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial soussigné,
- La somme de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN EUROS (2.398.851,00 EUR) correspondant à la totalité de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur le Prix, due par l'Acquéreur,
- La somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (3.254.699,00 EUR).
- 

h

### 1.1.1.2. Modalités de paiement

Le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 et R 1212-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement de la TVA et de la somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (3.254.699,00 EUR) entre les mains du Notaire Soussigné.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'arrêté du 10 octobre 2016 modifiant l'arrêté du 13 avril 2016 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des organismes soumis au titre III du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

De ce fait, le créancier desdites sommes est le Vendeur et le bénéficiaire du paiement le Notaire Soussigné.

En conséquence, l'Acquéreur s'oblige expressément, définitivement et irrévocablement à procéder au paiement de la totalité de la TVA et de la somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (3.254.699,00 EUR) entre les mains du Notaire Soussigné, et sur présentation de la copie authentique du présent Acte sans ses annexes.

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions de l'article L. 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, au Notaire Soussigné, sous sa responsabilité, la mention de publication du présent Acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au Notaire rédacteur de l'Acte.

Le règlement ainsi effectué déchargera l'agent comptable de toute responsabilité et libèrera entièrement l'Acquéreur de son obligation de paiement de la TVA et de la somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (3.254.699,00 EUR).

### **1.1.2. Partie payable à terme**

#### 1.1.2.1. Montant du Prix de Vente payable à terme

Les Parties sont convenues que le solde du Prix de Vente, soit la somme de **SEPT MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (7.196.553, 00 EUR)**, sera payé selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- le premier versement à concurrence de la somme de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (3.598.276,50 €) devra intervenir **au plus tard le 31 mars 2022**,
- le second versement à concurrence de la somme de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (3.598.276,50 €) devra intervenir **au plus tard le 30 juin 2022**.

Les Parties sont convenues que ces dates constituent l'échéancier le plus tardif auquel les échéances précitées devront être versées.

#### 1.1.2.2. Modalités de paiement du Prix de Vente à terme

Le versement du Prix de vente sera effectué par mandatement, conformément aux dispositions de l'article L.1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, entre les mains du Notaire soussigné susnommé, à charge pour lui, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les Biens.

A défaut du paiement de la partie du Prix de Vente payable à terme aux échéances sus visées, les Parties rappellent également que l'ETAT est garant de la poursuite de l'exécution du contrat par toutes les voies légales et notamment du paiement du Prix de Vente.

Enfin, les Parties rappellent les dispositions de l'article 1217 du Code civil :

- « *La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*
- *refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;*
- *poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;*
- *solliciter une réduction du prix ;*

- *provoquer la résolution du contrat ;*
- *demander réparation des conséquences de l'inexécution.*

*Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »*

### **MINORATION FONCIERE**

Le Vendeur déclare que le Prix de vente hors taxes ci-dessus fixé tient compte d'une minoration foncière accordée à l'Acquéreur en considération de son projet de revendre une partie des Biens à des opérateurs sociaux en vue de la réalisation de logements sociaux.

Cette minoration foncière s'élève à la somme de **TROIS MILLIONS HUIT CENT DIX-NEUF MILLE TROIS CENT CINQ EUROS (3.819.305,00 EUR)** calculée suivant la formule suivante :

**[250 € X 15.277,22 m<sup>2</sup> SU de logements sociaux]**

### **CONDITIONS GENERALES**

Le mandataire devra :

**Stipuler** que le calcul du prix tient compte d'une péréquation foncière et d'une minoration foncière,

**Fixer** le cas échéant, les modalités de mise en œuvre de cette minoration foncière,

**Stipuler** toutes les modalités de paiement du prix de vente ci-avant relatées,

**Stipuler** que l'EPFIF se désiste de tous droits de privilège de vendeur et de l'action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter de l'acte de vente, et ce pour quelque cause que ce soit.

Plus précisément, le Vendeur renonce aux termes de l'acte, à sa faculté de mettre en œuvre toute action résolutoire judiciaire et extra judiciaire en application des dispositions des articles 1226 et 1227 du Code Civil, à défaut de paiement par l'Acquéreur de la partie du prix de vente payable à terme.

**Fixer**, le cas échéant, cas dont il sera seul juge, tout échéancier de paiement qui s'avèrerait nécessaire, toutes pénalités/intérêts de retard au taux qu'il jugera utile toutes modalités de mise en œuvre de paiement des intérêts/pénalités de retard,

**Fixer** la date d'entrée en jouissance qu'il jugera convenable et éventuellement tout différé de jouissance et les déclarations fiscales y attachées.

**Déclarer** que l'Acquéreur a la jouissance des Biens 2, 3, 4 et 5 à titre gratuit depuis :

- le 3 avril 2018 en ce qui concerne les biens 3,
- le 12 avril 2018 en ce qui concerne les biens 2
- le 16 mai 2018 en ce qui concerne les biens 4
- le 3 juillet 2018 en ce qui concerne les biens 5

**Déclarer** que l'Acquéreur à la jouissance des Biens 1 le jour de l'acte de vente.

**Stipuler** que les biens 2, 3, 4 et 5 ont été démolis par l'Acquéreur avec l'autorisation du vendeur dans le cadre de la jouissance anticipée des biens

**Faire** toutes les déclarations concernant l'exonération de la plus-value immobilière en qualité de personne publique.

**Constituer** le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente,

**Requérir** la publication de l'extinction des servitudes constituées aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Michèle RAUNET en date du 22 décembre 2011 portant sur les parcelles cadastrées section CG numéros 450 à 466 (*issues de la division des parcelles anciennement cadastrées sections CG numéro 409 et 410*)

h

**Vendre** le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

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

**Déclarer** que l'EPFIF est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI

- que les Biens constituent un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du même code.
- qu'au moment de leur acquisition, les Biens, à l'exception des Biens 3, constituaient des biens achevés depuis plus de 5 ans qui ont depuis été démolis,
- qu'en application du § 68 du bulletin Officiel des Impôts n° 106 du 30 décembre 2010 n° 3 A-9 10, la TVA est due sur le Prix total de la Vente au taux en vigueur ce jour.
- que l'acquisition des Biens 3 avait ouvert droit à déduction à la TVA, que par suite, sa cession est également soumise à la TVA sur le Prix de Vente au taux de TVA en vigueur.

**Déclarer** pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

**Faire** toutes les déclarations nécessaires relativement aux réglementations particulières liées à l'éventuelle présence de plomb, amiante, termites, l'état de l'installation de gaz et d'électricité, et le diagnostic de performance énergétique, mэрules, ERP, PEB ...

**Faire toutes déclarations** notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile ou commerciale de contracter.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

## **1. DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

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

FAIT A PARIS  
LE 15/12/2021

Signature :

