

LE SOUSSIGNE

Monsieur Gilles BOUVELOT,

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

Nommé à cette fonction aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel du 18 décembre 2015, et à laquelle il a été renouvelé aux termes d'un arrêté du Ministère de la Transition Ecologique n° NOR LOGL2031503A en date du 18 décembre 2020 et publié au Journal Officiel du 22 décembre 2020.

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

Agissant dans le cadre d'une convention d'intervention foncière tripartite, signée entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, l'Etat et la Commune de Cachan le 22 septembre 2016 et dont la régularisation avait été autorisée par le Bureau du conseil d'administration de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE aux termes d'une délibération n° B16-16-3 en date du 28 juin 2016, exécutoire par suite de son approbation par Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, le 5 Juillet 2016.

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

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

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

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

1. DESIGNATION

A CACHAN (VAL-DE-MARNE), un terrain unité sur lequel sont édifiés des bâtiments dépendants du Site de l'ENS et dénommés, savoir :

- un bâtiment dénommé « Stade »,
- un bâtiment dénommé « Poterie »,

Et les voiries du Site.

Figurant au cadastre, savoir :

- section K numéro 48, lieudit 61 avenue du Président Wilson, pour une contenance de 1ha 27a 21ca,
- section K numéro 49, lieudit 61 avenue du Président Wilson, pour une contenance de 00ha 31a 20ca,
- section K numéro 54, lieudit 61 avenue du Président Wilson, pour une contenance de 00ha 17a 35ca,
- section L numéro 77, lieudit avenue de l'Europe, pour une contenance de 00ha 29a 03ca,
- section L numéro 78, lieudit avenue de l'Europe, pour une contenance de 00ha 01a 22ca,
- section L numéro 79, lieudit avenue de l'Europe, pour une contenance de 00ha 01a 08ca,
- section L numéro 80, lieudit avenue de l'Europe, pour une contenance de 00ha 04a 76ca,
- section O numéro 143, lieudit avenue de l'Europe, pour une contenance de 00ha 06a 51ca,
- section O numéro 171, lieudit 7 av du président Wilson, pour une contenance de 01ha 08a 11ca,
- section P numéro 39, lieudit 61 avenue du Président Wilson, pour une contenance de 02ha 47a 56ca,
- section P numéro 41, lieudit 61 avenue du Président Wilson, pour une contenance de 00ha 00a 12ca,
- section P numéro 43, lieudit 61 avenue du Président Wilson, pour une contenance de 00ha 05a00ca,
- et au sein de la parcelle cadastrée section K numéro 45, lieudit 61, avenue du Président Wilson, pour une contenance de 00ha 00a02ca, le Volume un (1).

6

Etant ici précisé que les parcelles cadastrées section O numéro 143 et L 14 (devenues L 79 et 80) comprennent en tréfonds un collecteur d'eaux usées public d'une largeur d'environ de 1m 30 et d'une hauteur d'environ 2,30 mètre enterré à environ 3,30 mètre appartenant au Département du Val de Marne

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

2. PRIX

2.1. MONTANT DU PRIX

La Vente est conclue moyennant le Prix hors taxes de **DIX MILLIONS D'EUROS (10 000 000,00 EUR)** en ce compris une minoration foncière d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR) auquel s'ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au taux de 20,00%, d'un montant de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR) soit un prix toutes taxes comprises de **DOUZE MILLIONS D'EUROS (12 000 000,00 EUR)**.

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

2.2. PAIEMENT DU PRIX

Partie du prix payable comptant

La somme de TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR) formant partie du prix de vente (10%) et montant de la TVA sera payée comptant par l'Acquéreur au Vendeur le jour de la signature de l'acte de vente

Le solde du prix de vente soit la somme de NEUF MILLIONS D'EUROS (9 000 000,00 EUR) est stipulé payable à terme aux charges et conditions suivantes, savoir :

- Echéance numéro 1 : à concurrence de la somme de CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000,00 EUR) dans un délai d'un (1) an à compter de la signature de l'acte de vente
- Echéance numéro 2 : à concurrence de la somme de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) dans un délai de vingt-trois (23) mois à compter de la signature de l'acte de vente

Chaque échéance de prix ne sera assortie d'aucun intérêt.

3. CONDITIONS GENERALES

Le mandataire devra :

- **Etablir** la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble,
 - **Rappeler** que la parcelle cadastrée section K numéro 48 est issue d'une parcelle d'une plus grande contenance anciennement cadastrée section K numéro 42 supportant à titre principal l'équipement sportif JESSE OWENS dont il a été décidé le maintien de l'activité sur site et la cession en conséquence dans un premier temps au profit de l'EPFIF dans les conditions de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Etant précisé que la parcelle supportant le centre Jesse Owens nouvellement cadastrée section K numéro 47 a par la suite été cédée au syndicat intercommunal des établissements du second cycle du second degré du district de L'Haÿ-Les-Roses. L'emprise résiduelle, à savoir la parcelle actuellement dénommée section K numéro 48, n'étant pas nécessaire au fonctionnement du centre sportif Jesse Owens, le directeur général de l'EPFIF a ainsi pu, aux termes d'une décision numéro 2022-20 en date du 21 mars 2022, constater sa désaffectation, conformément aux articles L.2141-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, et prononcer le déclassement de ladite parcelle.
 - **Rappeler** que les parcelles cadastrées section L numéros 79 et 80 et section O numéro 143 ont été acquises par l'EPFIF dans le cadre d'une vente relevant des conditions de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques et que le directeur général de l'EPFIF a, aux termes d'une décision numéro 2022-41 en date du 9 mai 2022, constater leur désaffectation, conformément

aux articles L.2141-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, et prononcer le déclassement de ladite parcelle

- **Stipuler** que les Biens à l'exclusion de la parcelle cadastrée section K numéro 48 sont aujourd'hui inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement dont la réalisation a été confiée à la SADEV suivant une procédure de consultation organisée conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme et à la suite de la confirmation par la ville de Cachan par courrier en date du 6 février 2019 du retrait du site de l'appel à projets dénommé « Inventons la métropole du Grand Paris ».

- **Stipuler** toutes les modalités de paiement du prix de vente qu'il jugera utile,

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

- **Constituer** le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente et ce pour quelque cause que ce soit,

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

- **Stipuler** que le Bien est libre,

- **Arrêter** les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière pour la vente à intervenir,

- **Faire** toutes les déclarations concernant le régime de la plus-value immobilière lors de son acquisition, le cas échéant, en qualité de personne publique,

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

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

- **Déclarer** notamment que l'EPFIF :

- est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
- le Bien vendu est un immeuble bâti depuis plus de cinq ans ;
- qu'en application de l'article 260-5° bis du Code Général des impôts, il opte pour l'assujettissement de la vente à la TVA,
- que l'acquisition par lui du Bien n'avait pas ouvert droit à déduction à la TVA,
- la présente cession est soumise à la TVA sur prix total au taux de TVA de 20%.

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

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

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

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

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

h

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

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

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

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

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

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

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

Stipuler que l'Acquéreur se reconnaît débiteur à l'égard de l'Etat, au titre des obligations résultant de la présente clause. Il reconnaît que toute constructibilité additionnelle qui lui serait accordée devra faire l'objet d'un intéressement dont le montant sera calculé ainsi qu'il est rappelé ci-dessus et dont le paiement au profit de l'Etat sera constaté aux termes d'un acte authentique intitulé « Acte d'Intéressement ». Cette clause d'intéressement s'applique jusqu'au 15 avril 2034.

Déclarer :

- être parfaitement informé qu'une éventuelle plus-value devra être intégralement reversée à l'ETAT et constatée aux termes d'un acte authentique régularisé dans le délai de deux (2) mois à compter de la dernière cession d'une parcelle du Site,
- qu'il n'est plus propriétaire de parcelle du Site et qu'il s'agit de la dernière cession relative à une parcelle du Site

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

Déclarer notamment :

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

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

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile ou commerciale de contracter.
- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

- **Consentir** toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent,

- **Obliger** le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente,

h - **Donner** quittance de toutes sommes reçues, consentir toutes mentions ou subrogations.

- **Se faire** remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

4. DECHARGE DE MANDAT

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

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

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

FAIT A PARIS
LE 10/05/2022

Signature :

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